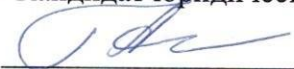


МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ЮРИДИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ  
КАФЕДРА ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ В

Руководитель

Кандидат юридических наук, до

 И.А. Ники

« 05 » 06 20

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА БАКАЛАВРА  
ДОГОВОР СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА


по основной образовательной программе подготовки бакалавров

направление подготовки

40.03.01 Юриспруденция

Зебрина Анастасия Игоревна

Руководитель  
кандидат юрид. наук, до

 А.В. Хлебн

« » 20

Автор раб  
Студентка группы № 0

 А.И. Зебр

## ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	3
1 Понятие договора строительного подряда. Общие положения	4
1.1 Понятие договора строительного подряда	4
1.2 Особенности договора строительного подряда	7
1.3 Элементы договора строительного подряда	10
1.4 Договор строительного подряда и смежные договоры	15
2 Порядок заключения договора строительного подряда	20
2.1 Предпосылки и порядок заключения договора строительного подряда	20
2.2 Структура договорных отношений	23
3 Содержание договора строительного подряда	26
3.1 Стороны договора, их права и обязанности	26
3.2 Гарантийные обязательства по договору строительного подряда	29
3.3 Особенности гражданско-правовой ответственности по договору строительного подряда	31
4 Проблемы правового регулирования договора строительного подряда	37
4.1 Проблемные вопросы договора строительного подряда	37
4.2 Некоторые проблемы возмещения убытков за нарушение обязательств по выполнению строительных работ	41
4.3 Практика разрешения споров, связанных с договором строительного подряда	43
Заключение	54
Список использованных источников и литературы	56

## ВВЕДЕНИЕ

Текущее состояние правового урегулирования отношений в области строительства и реконструкции объекта недвижимого имущества вызывает большой интерес со стороны теории правовой науки, а также правоприменительной практики.

На данный момент времени основная гражданско-правовая форма обеспечения исполнения строительного подряда – это договоры строительного подряда, закрепленная в параграфе 3 гл. 37 Гражданского кодекса Российской Федерации, которые при условиях рыночной экономики, в отличие от плановой экономики социализма, приобретают черты свободно заключаемых договоров. Включение элементов договоров строительного подряда в смежные договоры привело к появлению проблем соотношения норм параграфа 3 гл. 37 ГК РФ с положениями, которые регулируют заключение и выполнение смежных договоров.

Значимость данного исследования обусловлена и тем, что имеющиеся научные работы по данной проблеме не дали удовлетворительного ответа на различные запросы теории и практики. Независимо от длительной дискуссии в теории гражданского права не получено однозначных решений вопросов об объекте (предмете) договоров строительного подряда и их существенных условиях, не определены в полном объеме признаки и суть договоров строительного подряда и их взаимосвязи со смежными договорами, не в должной мере исследованы содержательные аспекты договоров строительного подряда, нет предложений и рекомендаций по совершенствованию механизмов гражданско-правовой ответственности сторон договоров. Целью работы является комплексный анализ методами науки гражданского права отношений из договоров строительного подряда в российском гражданском праве и разработка предложений по совершенствованию действующего законодательства о нем.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

1. Рассмотреть понятийный аппарат, составляющий конструкцию договора строительного подряда, выявить признаки и особенности данного вида договора.
2. Рассмотреть элементы договора строительного подряда и смежные договоры.
4. Изложить предпосылки и порядок заключения договора строительного подряда. Рассмотреть структуру договорных связей по строительным подрядам и предмет договора.
5. Проанализировать ответственность сторон, гарантийные обязательства по договору.

6. Раскрыть содержание договора строительного подряда, в частности, права и обязанности заказчика, подрядчика, а также гражданско-правовую ответственность за нарушение условий данного вида договора.

Предмет исследования – совокупность норм, регламентирующих положения о строительном подряде, а также судебная практика по договорам строительного подряда.

Объект исследования – гражданские правоотношения, возникающие при заключении и исполнении договора строительного подряда.

## 1 Понятие договора строительного подряда. Общие положения

### 1.1 Понятие договора строительного подряда

В экономике любого общества основное место занимают отношения по созданию материальных ценностей, выражающее содержание общественного производства. Закон, придающий им юридическую форму, выполняет функцию одного из основных регуляторов процесса создания материальных благ, которые впоследствии попадают в сферу имущественного оборота, который регулируется другими юридическими институтами (купля-продажа, мена, дарение и т. д.).

Исторически сложилось так, что контракт тесно взаимодействовал с двумя видами обязательств - купля-продажа и личный найм. М.И. Брагинский отмечает, что «истоки современных представлений о контракте и индивидуализации соответствующего договора родились еще в римском праве».<sup>1</sup>

«В системе договоров, известных римскому праву, выделялся договор найма «*locatio conductio*», а в его рамках три самостоятельных вида найма «*locatio conductio rei* (наем вещей), *locatio conductio operis* (подряд), *locatio conductio operarum* (наем услуг)». Наем услуг (*locatio conductio operarum*) и подряд (*locatio conductio operis*) объединяло то, что в обоих случаях речь шла о работе. При всем этом существовали два, по крайней мере, различия между указанными договорами, одно из которых было связано с целью работы (труда), а другое – с ее организацией. В договоре услуг целью служило предоставление труда, как правило, на протяжении определенного времени. Цель договора подряда (*locatio conductio operas*), которой служил экономический результат – *opus*, могла совпадать с результатом имущественным (материальным)».<sup>2</sup>

По договору строительного подряда подрядчики обязуются в определенные по договорам сроки построить по заданиям заказчиков определенные объекты или исполнять другую строительную работу, а заказчики обязуются создавать подрядчикам необходимые условия для исполнения работы, принимать результаты работы и уплачивать установленную цену – данное определение договоров строительного подряда закрепляется в п. 1 ст. 740 Гражданского кодекса РФ.

Договор строительного подряда - консенсуальный, возмездный и двусторонне обязывающий.

---

<sup>1</sup> Брагинский М.И. Договорное право. Договоры о выполнении работ и оказании услуг. М.: Статут, 2002. С. 215.

<sup>2</sup> Громова Т. Н. Правовая природа договора строительного подряда / Т. Н. Громова, О. В. Ткачук // Науч. обозрение. – 2014. – № 12. – С. 648–652.

Критерий, по которому договор строительного подряда выделяют в отдельный тип договоров подряда, это их предмет.<sup>3</sup>

Так, предметом договора могут являться: работы, направленные на строительство либо реконструкцию предприятий, зданий, сооружений либо других объектов, а кроме этого на выполнение монтажных, пусконаладочных и прочих неразрывно связанных со строящимися объектами работ; работы связаны с капитальным ремонтом зданий и сооружений.

Стороны договора строительного подряда – это заказчики и подрядчики. В качестве заказчика может выступить любое физическое и юридическое лицо. Но в изучаемой сфере исполнение функций в частности выполнения действенного контроля за подрядчиками, нуждается в специальных знаниях и навыках. На основании этого функцию заказчиков зачастую передают специализированной организации, которая действует в роли представителей тех лиц, для которых предназначаются строящиеся объекты. В силу указанных выше особенностей в правоотношениях, связанных со строительством, возникает такой участник, как инвестор.

Инвесторами являются лица, осуществляющие вложение собственных, или привлеченных средств в форме инвестиций и обеспечивающие целевое использование. Отношения, возникающие по поводу инвестиционной деятельности, урегулированы, в частности, Федеральным законом «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемых в форме капитальных вложений» от 25 февраля 1999 года. Инвестором может быть орган, который уполномочен управлять государственным и муниципальным имуществом, физическое и юридическое лицо, в том числе иностранная, международная организация и так далее. Инвестор может сам выступить в качестве заказчика, когда он располагает для этого нужными возможностями, либо может возложить данную функцию на других лиц. В этих случаях между инвесторами и заказчиками заключаются инвестиционные договоры, который по своей юридической природе зачастую будет являться или договором поручения, или договором комиссии. На основании данных договоров, лица, действующие по поручению инвесторов, заключают с исполнителями работ договор строительного подряда, выступая в нем в роли заказчиков. Следовательно, заказчики в договоре строительного подряда - это лица, которые от имени инвесторов либо от своего собственного имени заключают договор с

---

<sup>3</sup> Мандрюков А.В. Срок выполнения работ как существенное условие договора строительного подряда // Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2014. № 3.

подрядчиками и обладают всеми правами и обязанностями, исходящими из данных договоров.<sup>4</sup>

Следовательно, в строительном подряде заказчики и инвесторы зачастую не совпадают в одном лице. В роли подрядчика могут выступать разные строительные и строительско-монтажные организации, не смотря на их форму собственности, а кроме этого индивидуальные предприниматели, которые имеют лицензию на строительную деятельность. В строительстве широко применяют систему генеральных подрядов, при которой функцию генерального подрядчика принимает на себя организация общестроительного профиля, а для исполнения специальной работы привлекают субподрядчиков в лице специализированной фирмы или организации.

Таким образом, можно вывести конститутивные признаки обязательства, установленного договором подряда:

1. По заданию заказчика и с целью удовлетворения тех или иных индивидуальных потребностей и запросов заказчика, подрядчик выполняет работу.

2. Одним из обязательств подрядчика является выполнение определенной работы, результатом которой является создание новой вещи либо восстановление, улучшение, изменение уже существующей вещи.

3. Подрядчик является собственником вещи, созданной по договору подряда, до момента принятия выполненной работы заказчиком.

4. Подрядчик независим в хозяйственно-оперативной деятельности.

5. Подрядчик выполняет работу своим иждивением и может получить вознаграждение только в том случае, если в ходе выполнения работы он достигает оговоренного договором результата.

6. Подрядчик выполняет работу за вознаграждение, право на получение которого у него возникает по выполнению и сдаче, как правило, всей работы заказчику, кроме случаев, установленных законом или договором».<sup>5</sup>

## 1.2 Особенности договора строительного подряда

Одним из наиболее детально урегулированных гражданским законодательством видов договоров является договор подряда.

Ему посвящено в общей сложности 67 статей главы 37 ГК РФ, включающей в себя 5 параграфов.<sup>6</sup> Такое внимание законодателя к договору подряда вызвано не только

---

<sup>4</sup> Договорное право: учебник / под. общ. ред. Р.А.Курбанов, А.М.Эрделевский. - Москва; Проспект, 2016.

<sup>5</sup> Козлова Е. Б. Система договоров, направленных на создание объектов недвижимости / Е. Б. Козлова. – М. : Контракт, 2014. С.163

тем, что этот договор является достаточно часто встречающимся на практике, но и тем, что регулируемые им отношения чрезвычайно разнообразны и требуют в связи с этим наиболее полного учета всех особенностей, присущих различным разновидностям договора подряда.

Следует отметить следующую особенность в области правового регулирования договоров на строительные работы - это большой массив нормативно-технических норм, т. е. правил, регламентирующих технические процессы проектирования и строительно-монтажных работ, содержащих требования к используемым в строительстве материалам, конструкциям и изделиям. Эти правила содержатся в так называемых строительных нормах и правилах (Снипах), стандартах и технических условиях, различных инструкциях и положениях должны быть приняты уполномоченными на то государственными органами.

По договору строительного подряда подрядчики обязуются в определенные по договору сроки построить по заданиям заказчиков определенные объекты или исполнять другую строительную работу, а заказчики обязуются создавать подрядчикам необходимые условия для исполнения работы, принимать результаты работы и уплачивать установленную цену – данное определение договоров строительного подряда закрепляется в п. 1 ст. 740 Гражданского кодекса РФ.<sup>7</sup>

Договор строительного подряда - консенсуальный, возмездный и двусторонне обязывающий.

Критерий, по которому договоры строительного подряда выделяются в отдельный тип договоров подряда, это их предмет.<sup>8</sup>

Так, предметом договора могут являться: работы, направленные на строительство либо реконструкцию предприятий, зданий, сооружений либо других объектов, а кроме этого на выполнение монтажных, пусконаладочных и прочих неразрывно связанных со строящимися объектами работ; работы связаны с капитальным ремонтом зданий и сооружений.

Стороны договоров строительного подряда – это заказчики и подрядчики. В качестве заказчика может выступить любое физическое и юридическое лицо. Но в изучаемой сфере исполнение функций, в частности выполнения действенного контроля

---

<sup>6</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ : (в ред. от 11 февр. 2013 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2013. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>7</sup> Гражданский кодекс РФ. Часть вторая: федер. закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ: в ред. от 01.07.2007 // Собрание законодательства РФ (СЗ РФ). 1996. № 5. Ст. 410.

<sup>8</sup> Мандрюков А.В. Срок выполнения работ как существенное условие договора строительного подряда // Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2014. № 3.



за подрядчиками, нуждается в специальных знаниях и навыках. На основании этого функцию заказчиков зачастую передают специализированной организации, которая действует в роли представителей тех лиц, для которых предназначаются строящиеся объекты. В силу указанных выше особенностей в правоотношениях, связанных со строительством, возникает такой участник, как инвестор.

Инвесторами являются лица, осуществляющие вложение собственных, или привлеченных средств в форме инвестиций и обеспечивающие их целевое использование. Отношения, возникающие по поводу инвестиционной деятельности, урегулированы, в частности, Федеральным законом «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемых в форме капитальных вложений» от 25 февраля 1999 года. Инвестором может быть орган, который уполномочен управлять государственным и муниципальным имуществом, физическое и юридическое лицо, в том числе иностранная, международная организация и так далее. Инвестор может сам выступить в качестве заказчика, когда он располагает для этого нужными возможностями, либо может возложить данную функцию на других лиц. В этих случаях между инвесторами и заказчиками заключается инвестиционный договор, который по своей юридической природе зачастую будет являться или договором поручения, или договором комиссии. На основании данного типа договора, лица, действующие по поручению инвесторов, заключают с исполнителями работ договор строительного подряда, выступая в нем в роли заказчиков. Следовательно, заказчики в договоре строительного подряда - это лица, которые от имени инвесторов либо от своего собственного имени заключают договор с подрядчиками и обладают всеми правами и обязанностями, исходящими из данных договоров.<sup>9</sup>

Таким образом, в строительном подряде заказчики и инвесторы зачастую не совпадают в одном лице. В роли подрядчика могут выступать разные строительные и строительско-монтажные организации, не смотря на их форму собственности, а кроме этого индивидуальные предприниматели, которые имеют лицензию на строительную деятельность. В строительстве широко применяют систему генеральных подрядов, при которой функцию генерального подрядчика принимает на себя организация общестроительного профиля, а для исполнения специальной работы привлекают субподрядчиков в лице специализированной фирмы или организации.

---

<sup>9</sup> Договорное право: учебник / под. общ. ред. Р.А.Курбанов, А.М.Эрделевский. - Москва; Проспект, 2016.

### 1.3 Элементы договора строительного подряда

Элементы договора строительного подряда - это стороны, предмет, объект, форма, цена, срок.

Сторонами договора строительства являются заказчик и подрядчик. В качестве заказчика могут действовать физические и юридические лица, обладающие определенными финансовыми средствами. В качестве подрядчика может быть подрядная организация (генеральный подрядчик) или специализированная компания: различные строительные и проектные организации, независимо от формы собственности и индивидуальные предприниматели. Заказчик заключает в рамках своих прав договор на строительство или реконструкцию объектов с подрядчиком или прямой договор со специализированной компанией. "Если из закона или договора подряда не вытекает обязанность подрядчика выполнить предусмотренные договором работы лично, подрядчик вправе привлечь к исполнению своих обязательств других лиц – субподрядчиков. В этом случае подрядчик выступает в роли генерального подрядчика (пункт 1 статьи 706 Гражданского кодекса)". Как правило, субподрядные организации выполняют весь комплекс строительного-монтажных работ.<sup>10</sup>

Необходимо обратить внимание на правовые положения статьи 750 Гражданского кодекса, который предусматривает обязанность сотрудничества сторон в договоре строительного подряда. В соответствии с пунктом 1 статьи 750 Гражданского кодекса РФ «Если при выполнении строительства и связанных с ним работ обнаруживаются препятствия к надлежащему исполнению договора строительного подряда, каждая из сторон обязана принять все зависящие от нее разумные меры по устранению таких препятствий. Сторона, не исполнившая этой обязанности, утрачивает право на возмещение убытков, причиненных тем, что соответствующие препятствия не были устранены».<sup>11</sup>

Помимо сторон, другие заинтересованные субъекты могут также действовать в правовых отношениях договора строительного подряда. К ним относятся, в первую очередь, инвесторы. Инвесторы могут действовать сами как заказчики, если они обладают необходимыми возможностями или могут передавать эти функции третьим лицам. В этом случае между инвестором и заказчиком заключается специальный инвестиционный договор, который по своему правовому характеру является договором комиссии или договором поручения. На основании договора лицо, действующее от

---

<sup>10</sup> Халявин Е.С. Существенные условия договора строительного подряда // Вестник магистратуры. – 2013. - №1. – С. 121-124

<sup>11</sup> Мандрюков А. В. Договор строительного подряда: основания расторжения, изменения и одностороннего отказа от исполнения // Стр-во и право. – 2013. – № 1. – С. 4–12.

имени инвестора, заключает договор строительного подряда с подрядчиком, действующим в качестве заказчика в нем. В качестве инвестора могут быть государство (федеральный и городской бюджет), кредитные организации (банки, финансовые инвестиционные компании), строительные компании (которые являются инвестиционными компаниями), а иногда и страховые компании, организации (в том числе некоммерческие и общественные) и другие субъекты. Это особенно актуально для инвесторов - дольщиков - юридических лиц и (или) физических лиц, выступающих в качестве соинвесторов в порядке долевого участия в строительстве жилых домов на основе индивидуальных договоров застройки. В соответствии с положениями статьи 749 Гражданского кодекса Российской Федерации заказчик может заключить договор с инженерной организацией в целях надзора за строительством без согласования с подрядчиком. В таком случае договор строительного подряда определяет функции такого инженера (инженерной организации), связанные с последствиями его действий для подрядчика. В дополнение к вышеуказанным субъектам в правовых отношениях строительных договоров участвуют: производители и поставщики строительных материалов, конструкций и оборудования; компании, предоставляющие транспортные услуги; архитектурные и проектные организации; страховые компании, имеющие договоры страхования на строительные и монтажные риски перед третьими лицами; компании по недвижимости, которые работают на рынке для продажи готовых квартир и другие участники рынка. Между всеми участниками инвестиционной и строительной деятельности устанавливаются гражданско-правовые отношения, регулируемые законом и договорными отношениями.

Подобно самому процессу выполнения строительных работ, предметом договора строительного подряда является результат этих работ. В соответствии с действующим законодательством, отсутствие или нечеткое определение в тексте договора условия по данному вопросу является первым из оснований, по которому такой договор может считаться не заключенным. И это не зависит от того, как стороны урегулируют все другие условия договора. Как стороны должны определить предмет договора? Прежде всего, необходимо дать описание строительного объекта или других работ, связанных со строительством, в тексте самого договора. В соответствии с условиями договора должны быть четко определены название и место строительства (включая заключение договора на установку, ввод в эксплуатацию и другие работы, неразрывно связанные с незавершенным объектом); характеристики проектной документации (кем и когда проект будет утвержден); перечень монтажных, пусконаладочных и других работ, неразрывно связанных с строящимся объектом, который подрядчик обязан выполнить.

Целесообразно, указывая описание объекта строительства, указывать, для каких целей этот объект будет использоваться. Четко определенная цель строительства может помочь в случае спора о качестве работы, необходимости предоставления информации о функционировании объекта и т. д. Характеристика предмета договора более подробно описывается в технической документации, которая определяет объем, содержание работы и другие требования к документации. В соответствии с пунктом 1 статьи 743 Гражданского кодекса Российской Федерации, если в договоре на строительство нет других указаний, предполагается, что подрядчик обязан выполнить работы, указанные в технической документации и в смете. Техническая документация является неотъемлемой частью договора на строительство. Предмет договора является существенным условием, поэтому при отсутствии соглашения по этому вопросу в договоре, договор может считаться не заключенным.<sup>12</sup>

Форма договора строительного подряда специально не регламентируется гл. 37 ГК РФ и подчиняется общим правилам оформления сделок (ст. 158 -161 ГК РФ). Согласно общим правилам Гражданского кодекса РФ, договор подряда заключается в письменной форме. Несоблюдение простой письменной формы договора лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства. В случаях, прямо указанных в законе или в соглашении сторон, несоблюдение простой письменной формы сделки влечет ее недействительность (ст. 162 Гражданского кодекса). По соглашению сторон, договор на строительство заверяется нотариусом, или другим должностным лицом имеющим право совершать такое нотариальное действие (ст. 163 ГК РФ). Несоблюдение нотариальной формы в случаях, предусмотренных соглашением сторон, влечет недействительность договора строительного подряда. Такой договор является ничтожным (статья 165 Гражданского кодекса). На практике договор строительного подряда обычно заключается сторонами в письменной форме и, как правило, в форме единого документа, подписанного сторонами. Договор целесообразно составить с включением в него подробного перечня прав и обязанностей сторон. В условиях плановой экономики были широко распространены предельно короткие контракты, в которых, однако, указаны особые условия с подробным описанием взаимных прав и обязанностей сторон.<sup>13</sup> Сейчас все чаще стороны вынуждены заключать более основательные, многостраничные договоры, регулирующие

---

<sup>12</sup> Сальникова Л. В. Договоры в строительстве с комментариями / Л. В. Сальникова. – 2-е изд., стер. – М. : Ось-89, 2014.С. 118.

<sup>13</sup> Громова Т. Н. Правовая природа договора строительного подряда / Т. Н. Громова, О. В. Ткачук // Науч. обозрение. – 2014. – № 12. – С. 648–652.

отношения между заказчиком и исполнителем. Какой-либо обязательной для сторон формы договора строительного подряда (субподряда) нет. В некоторых случаях, при заключении используется примерная форма договора строительного подряда, рекомендованная для отдельных видов строительных работ. Например, при заключении договора стороны могут использовать форму договора, которая предоставляется в качестве приложения к руководству по составлению договоров на строительство в Российской Федерации. Для отношений с участием иностранных фирм роль примерных условий могут играть, кроме того, Международные условия договоров о строительстве, разработанные Международной Федерацией инженеров-консультантов. Следует учесть, что при утверждении условий исполнения договора строительного подряда стороны должны руководствоваться действующим на момент заключения договора законодательством и учитывать свои интересы. Это говорит о том, что конкретный договор является взаимовыгодным для сторон и отвечает основным принципам гражданских правоотношений.

Цена договора строительного подряда имеет существенное значение и является условием, которое подлежит обязательному согласованию. Согласно статье 746 Гражданского кодекса расчет заказчика с подрядчиком производится в порядке, установленном законом или заключенным договором на строительство. Из-за большого объема строительных работ цена договора обычно определяется путем составления сметы, которая представляет собой постатейный перечень затрат на выполнение работ, приобретение оборудования, закупку строительных материалов и конструкций и т. д.<sup>14</sup>

Вместе с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие требования, смета образует проектно-сметную документацию, которая является неотъемлемой частью договора строительного подряда. Как правило, проектная документация не может пересматриваться в ходе строительства, за исключением случаев, указанных в ст. 743 - 744 ГК РФ. Отсутствие бюджета может привести к признанию договора строительного подряда недействительным. Этот вывод следует из анализа п. 1 ст. 743 и п. 1 ст. 746 Гражданского кодекса РФ, согласно которой подрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ними работы в соответствии со сметой, определяющей цену работ, а заказчик обязан оплатить работы, выполненные Подрядчиком, в сумме, предусмотренной в смете. Основания и порядок внесения изменений в техническую документацию регламентируется правовыми нормами ст. 744 ГК РФ. Введение технических изменений в документацию может осуществляться на

---

<sup>14</sup> Халявин Е. С. Существенные условия договора строительного подряда // Вестн. магистратуры. – 2013. – № 1. – С. 121–124

основе согласованной сторонами дополнительной сметы. Цена, указанная в договоре строительства, может быть твердая или приблизительная. Размер фиксированной цены нельзя изменить, если не изменить существенные условия договора. Примерная цена договора устанавливается в том случае, когда есть предположения, что в ходе строительства могут появиться затраты, не включенные в первоначально согласованную смету. Все последующие изменения затрат по отношению к первоначально согласованной цене, должны быть документально подтверждены подрядчиком и согласованы сторонами. В соответствии с пунктом 5 статьи 709 Гражданского кодекса, в случае, если подрядчик считает, что необходимо существенно увеличить приблизительную смету на стоимость дополнительных работ, он обязан уведомить заказчика. Заказчик либо принимает изменения, либо имеет право отказаться от договора, оплатив подрядчику выполненные части работы. Если подрядчик приступит к дополнительным работам без уведомления заказчика, то заказчик может не оплачивать эти работы. Оплата производится заказчиком в сроки и в порядке, которые установлены законом или договором строительного подряда. В соответствии со статьей 711 ГК РФ договором может быть предусмотрена предварительная оплата выполненных работ, поэтапная оплата выполненных работ, оплата за фактически выполненный объем работ за отчетный период и окончательный расчет после сдачи работы заказчику. Расчеты между Заказчиком и подрядчиком производятся на основании унифицированных форм первичной учетной документации по учету капитального строительства и ремонтно-строительных работ.

Срок договора строительного подряда также относится к существенным условиям. Поскольку отношения сторон носят длящийся характер, в договоре должны быть четко указаны сроки выполнения строительных работ, указаны промежуточные сроки завершения отдельных этапов работы. Сроки исполнения взаимных обязательств сторонами обычно регламентируются в договоре в виде различных календарных планов и графиков, которые прилагаются к договору подряда и становятся его неотъемлемой частью. Ответственность сторон за просрочку исполнения обязательств по договору подряда предусмотрена действующим законодательством и может быть определена условиями договора. Так, если сроки строительства будут нарушены подрядчиком и заказчик утратит интерес к выполнению договора, в соответствии с пунктом 2 статьи 405 ГК РФ он может отказаться от принятия результата работы и требовать возмещения убытков. При неисполнении обязанности по созданию подрядчику необходимых условий для выполнения работ заказчик может утратить право на возмещение убытков (п. 1 ст. 750 ГК РФ). Однако, следует отметить, что список работ по созданию "необходимых

условий" должны быть согласованы сторонами для договора строительного подряда (п. 1 ст. 740 Гражданского кодекса).

#### 1.4 Договор строительного подряда и смежные договоры

При разграничении отдельных видов договоров важная роль принадлежат понятиям типа и вида. Договорный вид выделяют или по специфике опосредуемых материальных отношений, или по кругу юридических условий, которые объективно необходимы во время образования данных договорных обязательств. Довольно даже одной из двух указанных предпосылок, для того что бы соответствующее обязательство составляли самостоятельный вид договоров. В случае если договоры являются сходными по заложенным в их основании материальным отношениям, так и по существенным условиям, нужным для появления обязательств, их соотносят друг с другом не в качестве типов, а в качестве разновидности единого договорного типа. Разновидность одного договорного вида выражает однопорядковое экономическое отношение и однохарактерное правовое условие, необходимое для формирования определенного обязательства.

В правоприменительной практике появляется потребность в разграничении договоров подряда от договоров купли-продажи. Договоры подряда регламентируют процесс производства работ, а договоры купли-продажи отношения сторон в период производства вещей не регулируют. Разграничения проводят кроме этого на основании того, какая из сторон выступает в качестве собственника материалов, используемых для изготовления вещей. Договор подряда – это исполнение заказов на изготовление вещей из материалов заказчиков, так как подрядчики осуществляют только работу в отношении чужих объектов собственности и передают заказчикам результаты своей работы. При этом, далеко не каждый раз возможно с точностью определять вид договора на основании того, из чьего материала изготавливают предметы договоров.

Дополнительно стоит отметить то, что в практике довольно часто возникают случаи, когда работы по договорам подряда в полном объеме выполняют из материалов подрядчиков. Еще один значимый критерий, по которому нужно разграничивать изучаемые обязательства, это деление вещей на индивидуально-определенные и определенные по родовым признаками.

Договоры на исполнение строительных работ всегда признают подрядными договорами, несмотря на то чьи материалы использовали подрядчики. При этом и тут возникают вопросы об отграничении их от договоров купли-продажи (недвижимости).

Чаще всего предметом договоров является определенный тип имущества. На основании этого признака является затруднительным отличие различных по своему характеру договоров, допустим договоров продажи недвижимости от договоров строительного подряда, в которых под предметом понимают объекты строительства. Таким образом, в этих случаях предмет - это индивидуально-определенные вещи (объекты строительства).

По признакам объектов нужно проводить разграничение договоров поставки и подряда. Указывая на значение объектов во время разграничения договоров подряда и купли-продажи, на основании которой если покупатели обладают намерениями приобрести товары (объекты), а комплексы услуг в области переработки, монтажа и так далее для них второстепенные, то данные договоры относят к поставочным договорам. Во время преобладания интересов покупателей к работе, нежели к объектам, договоры признают подрядным договорами. Кроме этого договора поставки предусматривают передачу вещей, которые определены родовым признаком, а строительного подряда – индивидуально-определенным признаком.

Представляется, что ключевым моментом во время разграничения подряда от купли-продажи нужно считать то, что в первом случае сама инициатива изготовления вещей будет исходить от заказчиков, то есть без их заданий, действия, направляемые на создание вещей, производить не будет. Следовательно, при купле-продаже у продавцов выполняется только одна основная обязанность – передавать вещи покупателям, а в подрядах обязанность по передаче предшествует наиболее существенная – изготавливать вещи, и при этом только по заданиям заказчиков. Это же возможно говорить и в отношении смешанного договора, так как невозможно всякую возмездную передачу изучать в качестве самостоятельной купли-продажи, а различные действия – процесс работы – в качестве подряда. Следовательно, одно дело, если поставляют оборудование, которое дополнительно подлежит монтажу, и другое дело, если предоставленное одной стороной оборудование изначально создается по заданиям второй стороны, но после доставки требует совершение дополнительного действия, такого как монтаж. В последнем случае это будет являться классическим договором подряда. Кроме этого нужно учитывать, что договора строительного подряда на основании прямых указаний п. 2 ст. 740 Гражданского кодекса РФ можно заключать на исполнение монтажной, пусконаладочной и другой неразрывно связанной со строящимися объектами работ. На основании этого в такой ситуации заключают не смешанный договор, который содержит элемент продажи недвижимости и подряда, а обычный договор строительного подряда, регулируемый, прежде всего положениями §3 гл. 37 Гражданского кодекса РФ.



Основное отличие договора строительного подряда от договора об оказании услуг, это результаты исполненных работ, имеющие овеществленный вид. В договоре об оказании услуг работа исполнителей и ее результаты не обладают овеществленным содержанием и не отделяют от его личности, будь то перевозка грузов либо деятельность поверенных. С позиции законодателя услуга, оказываемая по договору строительного подряда, можно регулировать правовыми нормами, которые рассчитаны на регулирование подрядных отношений. На основании этого можно сделать выводы о том, что оказываемые по договору строительного подряда услуги овеществляют именно в результатах, в выполненных строительных монтажных и иных работах, другим образом просто невозможна передача полученного от оказания услуг результата от подрядчиков к заказчиком.

Близость строительного подряда и поставки определяют в том, что во время заключения договора вещей, которые должны передать кредиторам, чаще всего, еще нет в наличии, их только предстоит изготавливать. Кроме этого различия между данными обязательствами будут состоять в направлении обязательств поставки на удовлетворение потребности общества в массовом типе товара, в то время как строительные подрядные отношения направляются на удовлетворение индивидуального требования и запроса заказчиков. По договору строительного подряда вещи могут быть изготовлены из материалов подрядчиков, а также заказчиков, а по договору поставки - только из материалов изготовителей. Помимо этого, поставки обязывают должников только передавать вещь к обусловленным срокам, а строительный подряд, прежде всего, обязывает должников их изготавливать, перед тем как исполнять работу, а после этого передавать.

Соотнеся договор участия в долевом строительстве с договором строительного подряда, нужно указать то, что, договор строительного подряда отличается от договора долевого строительства в том, что заказчики обязаны создавать подрядчикам нужные условия для исполнения работы, а на участников долевого строительства данные обязанности не возлагаются. Что касается того, что в подрядных отношениях подрядчики действуют по заданиям заказчиков, стоит отметить то, что такое условие для долевого строительства не будет конституирующим, зафиксированным на законодательном уровне, но при этом на практике зачастую происходят случаи, когда застройщики осуществляют строительство конкретных объектов при учете пожеланий участников долевого строительства, разрабатывая индивидуальные планировки объектов, которые подлежат передаче именно данным участникам долевого строительства. Хотя в целом строительство объектов недвижимости осуществляют не на основании инициативы

любых участников долевого строительства и не по их заказам, исходя, из этого «индивидуальный подход» возможно реализовывать только в отношении определенных офисов либо квартир, а не в отношении всех объектов строительства.

Договор строительного подряда обладает отличительными особенностями, которые позволяют выделять их в отдельный тип договоров подряда. Правовое регулирование отдельных типов подряда осуществляют как при помощи специальных норм, сосредоточенных в Гражданском кодексе РФ, так и иным законодательством.

Во-первых, предметное действие норм, которые регулируют отношения строительного подряда, распространяют на отношения, связываемые с созданием недвижимого имущества. Объектом договора строительного подряда является объект недвижимости, как вновь создаваемый, так и тот, который подлежит улучшению, под которым понимают неразрывно связанный с землей объект, созданный для конкретных целей и зарегистрированный уполномоченным государственным органом в определенном порядке.

Во-вторых, подрядчики должны иметь специальную правоспособность, под которой понимают способность при помощи своих действий приобретать определенные права, а также нести обязанности в той области деятельности, на которую у подрядчиков есть специальное разрешение в виде лицензии.

В-третьих, законодательство предусматривает специальные обязательства заказчиков по созданию подрядчикам нужных условий для работы. Что связывают, в первую очередь, с тем, что чаще всего собственниками или другими титульными владельцами участков земли либо иных объектов, на которых предполагают производство строительных работ, являются заказчики.

В-четвертых, предусматриваются возможности определения дополнительных обязательств подрядчиков, которые будут тесно связаны с предметом договоров строительного подряда, но исполнение которых будет происходить после сдачи результатов работы заказчикам.

В-пятых, для регулирования отношений, которые возникают на основании заключения и реализации договоров, применяют много ведомственных нормативно-правовых актов.

В-шестых, для строительных подрядов в международной практике является характерным присутствие посредников – специализированных инженерных организаций,

осуществляющих надзор за процессом исполнения работ и приемки выполненной подрядчиками работы.<sup>15</sup>

Таким образом, договор подряда является одним из наиболее урегулированных законодательством гражданско-правовых договоров. К договорам подряда относятся договор на производство отдельных бытовых работ, договор на строительство объектов недвижимости, договор на выполнение проектных и изыскательских работ, договор на выполнение работ для государственных нужд.

---

<sup>15</sup> Договорное право: учебник / под. общ. ред. Р.А.Курбанов, А.М.Эрделевский. - Москва; Проспект, 2016.

## 2 Порядок заключения договора строительного подряда

### 2.1 Предпосылки и порядок заключения договора строительного подряда

Договор строительного подряда теперь утратил свой плановый характер и заключается, как правило, по свободному усмотрению сторон. Это, однако, не означает, что все административные и юридические предпосылки для договорных отношений в этой области исчезли. В настоящее время, чтобы начать строительство объекта, необходимо получить разрешения и согласование ряда уполномоченных государственных органов. Инвестор (заказчик) обычно принимает решение о начале строительства на основании своего технико-экономического обоснования для строительства объекта. Однако технико-экономическое обоснование (ТЭО) и составленная проектная документация должны проходить обязательную государственную экспертизу и принимаются в порядке, установленном законом.

Экспертиза градостроительной и проектной документации, независимо от источников финансирования, форм собственности и принадлежности строительных объектов, должна осуществляться уполномоченными государственными органами в соответствии с их компетенцией. Так, крупнейшие инвестиционные проекты с участием иностранного капитала, имеющие важное государственное значение и находящиеся на рассмотрении Правительства РФ, подлежат государственной экспертизе в экспертном Совете при Правительстве Российской Федерации; экспертиза строительных проектов финансируется за счет государственных капитальных вложений, финансируемых полностью или частично из республиканского бюджета и внебюджетных фондов РФ, экспериментальных и базовых проектов, разработанных за счет бюджетных средств и т. д., проводится Главным управлением государственной вневедомственной экспертизы при Госстрое России; организации государственной вневедомственной экспертизы субъектов РФ проводят экспертизу проектов строительства любых объектов независимо от источников финансирования и вида собственности в части вопросов, находящихся в компетенции республиканских и местных органов управления, контроля за соблюдением нормативных требований по надежности и эксплуатационной безопасности объектов и т. д.

Целями государственной экспертизы является предотвращение строительства, которое нарушает права физических и юридических лиц или не отвечает требованиям утвержденных норм и правил, а также оценка эффективности капитальных вложений, осуществляемых за счет средств федерального бюджета и средств бюджетов субъектов Российской Федерации. Стоимость государственной экспертизы определяется на

основании утвержденных в установленном порядке стандартов, и ее продолжительность устанавливается договором, но не должен превышать трех месяцев.

Градостроительная документация и проекты строительства, прошедшие экспертизу, подлежат утверждению в установленном порядке. Градостроительная документация, утверждается в соответствии со статьей 6-7 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственными органами представительной и исполнительной власти в соответствии с их компетенцией, определяемой законодательством Российской Федерации.<sup>16</sup> Финансируемых строительных проектов с государственных капитальных вложений, финансируемых из республиканского бюджета Российской Федерации, утверждаются соответствующими государственными органами или привести их в порядок. Строительные проекты, финансируемые за счет капитальных вложений, финансируемых из бюджетов субъектов Российской Федерации, должны быть утверждены соответствующими правительственными учреждениями или в установленном ими порядке. Строительными проектами, финансируемыми за счет собственных финансовых ресурсов, кредитов и привлеченных средств инвесторов (включая иностранных), утверждаются непосредственно заказчиками (инвесторами).

Договоры на строительство могут заключаться как в обычном порядке, т. е. путем вступления будущих контрагентов в прямой контакт, согласования всех необходимых условий будущего договора и его подписания, так и посредством подрядных торгов, предусмотренных в законодательстве. Порядок организации и проведения торгов определяется Положением о подрядных торгах в РФ от 13 апреля 1993 года, а также разработанными и принятыми актами субъектов Российской Федерации. Хотя эти акты носят обязательный характер лишь в случаях, которые в них прямо указаны. В частности, в соответствии с Положением о подрядных торгах в России проведение торгов является обязательным при размещении заказов на новое строительство для федеральных государственных нужд (пункт 1.3 Положения).<sup>17</sup> В остальных случаях заказчики могут принимать решения о проведении торгов в порядке, установленном настоящим Положением.

Подрядными торгами является форма размещения заказов на строительство, предусматривающая выбор подрядчика для выполнения работ на основе конкурса. Конкурс проводится в виде тендера, в котором проводится конкурс представленных

---

<sup>16</sup> Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 31. Ст.40.

<sup>17</sup> Об утверждении методических указаний по определению стоимости строительной продукции [Электронный ресурс] : постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительной, архитектурной и жилищной политике от 26 апр. 1999 г. № 31 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 1999. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

претендентами ofert (письменных предложений о заключении контракта) с точки зрения соответствия их критериям, содержащимся в тендерной документации.<sup>18</sup>

Тендерная документация должна содержать в себе:

1) общие сведения об объекте и предмете торгов, т. е. информацию об объекте, который должен быть построен с указанием его местонахождения, срока выполнения, наименование заказчика и т. д.;

2) проектную документацию, включая чертежи, схемы, графики, спецификации и т. д.;

3) требования по составлению документов оферты, которые обычно включают заявку на участие в конкурсе, временное поручительство в форме гарантии банка, копию платежного документа, подтверждающего внесение аванса и т. д.;

4) инструкцию для участников торгов, отражающую требования к информации с точки зрения разработки, порядка оформления и представления оферты;

5) условия и порядок проведения торгов, где указываются вид и форма проведения конкурса для выбора победителя и т. д.;

6) проект договора строительного подряда;

7) форму заявки на участие в аукционе.

Дополнительная информация о торгах дает представление об основных видах торгов:

в зависимости от проведения организатором торгов предварительного отбора претендентов - торги с предварительной квалификацией и торги без предварительной квалификации;

в зависимости от периодичности - торги первичные или повторные;

в зависимости от участия иностранного претендента - на торги с участием иностранного оферента и торги без участия такового;

в зависимости от участия претендентов в процедуре торгов и оглашения их результатов - на торги гласные и негласные;

в зависимости от допуска к участию в торгах - неограниченное число претендентов либо только претенденты, удовлетворяющие специально оговоренным условиям, - на торги открытые и закрытые.

В тендере могут принимать участие любые российские и зарубежные организации независимо от их формы собственности, имеющие необходимое разрешение на занятие строительной деятельностью (если торги не закрытые). Победителем торгов, который

---

<sup>18</sup> Абова Т. Е., Богуславская М. М., Кабалкина А. Ю. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. М., 2006. С.120.

определяется специальным Тендерным Комитетом, становится тот Оферент, предложение которого наиболее полно удовлетворяет всем требованиям, содержащимся в тендерной документации. Решение тендерного Комитета оформляется протоколом, содержащим: наименование победителя торгов; состав тендерного комитета; результаты выборов; сводная таблица оферт и сроки подписания договора с победителем торгов. Протокол об итогах тендера, тендерный Комитет представляет на утверждение заказчику (инвестору). После их утверждения заказчиком (инвестором) торги считаются завершенными. С победителем торгов заказчик заключает договор строительного подряда на условиях, содержащихся в тендерной документации и в оферте победителя.

## 2.2 Структура договорных отношений

Согласно ст. 740 ГК РФ «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. Правила о договоре строительного подряда применяются также к работам по капитальному ремонту зданий и сооружений, если иное не предусмотрено договором».

Субъектами договора подряда всегда являются подрядчик и заказчик. Но для осуществления эффективного контроля за деятельностью подрядчика могут потребоваться специальные навыки и знания, специальное разрешение на этот вид деятельности. Поэтому функции заказчика часто передаются специализированным организациям, которые выступают в качестве представителей лиц, для которых предназначен строящийся объект. Поэтому в контракте на строительство клиент и инвестор очень часто не совпадают в одном лице. Инвесторами являются лица, которые инвестируют собственные, заемные и привлеченные средства в виде инвестиций и обеспечивают их целевое использование (органы, уполномоченные управлять государственным и муниципальным имуществом, физическими и юридическими лицами). Таким образом, заказчик в договоре на строительство является лицом, которое от имени инвестора или от своего имени заключает договор с подрядчиком и приобретает все права и обязанности, вытекающие из такого договора.

Подрядчиками являются различные строительные и строительномонтажные организации, индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на строительные работы.

Заказчик, для осуществления контроля за строительством, может заключить соглашение с соответствующим инженером (инженерной организацией) без согласия

подрядчика. В этом случае договор строительного подряда определяет функции такого инженера (инженерной организации), связанные с последствиями его действий для подрядчика.

В строительном секторе широко используется система генеральных подрядчиков, в которой функции генерального подрядчика выполняют организации общестроительного профиля, а субподрядчики, в лице специализированных фирм и организаций, занимаются специальными работами.

Заказчик не всегда является конечным потребителем. Инвестор может диктовать условия договора строительного подряда. Договор между инвестором и заказчиком может являться инвестиционным, по долевому участию в строительстве, поручения или комиссии.

Инженер представляет интересы заказчика перед генеральным подрядчиком, между инженером и заказчиком заключается договор, который по своей юридической природе является договором поручения или трудовым договором.

Подрядчик несет ответственность перед заказчиком за любые отклонения от требований, предусмотренных технической документацией, а также в строительных нормах и обязательных стандартах для сторон, а также за невыполнение показателей объекта строительства, указанного в технической документации, в том числе таких как производственные мощности предприятия.

Согласно ст. 754 ГК РФ «при реконструкции (обновлении, перестройке, реставрации и т.п.) здания или сооружения на подрядчика возлагается ответственность за снижение или потерю прочности, устойчивости, надежности здания, сооружения или его части. Подрядчик не несет ответственности за незначительные отклонения от технической документации без согласия клиента, если он докажет, что они не повлияли на качество строительного объекта».

Сотрудничество сторон по договору строительного подряда предусмотрены ст. 750 ГК РФ - «Если в ходе строительных работ и связанных с ними работ обнаружены препятствия для надлежащего исполнения договора на строительство, каждая сторона обязана принять все разумные меры для устранения таких препятствий. Сторона, которая не выполнила это обязательство, утрачивает право на возмещение убытков, вызванных тем фактом, что соответствующие препятствия не были устранены».

Структура договорных связей в договоре определяется в соответствии с общими положениями о структуре договорных отношений при подряде. Принято различать простую и сложную структуру договорных отношений. Простая структура договорных отношений представляет собой тип отношений, в котором исполнитель обязуется по



заданию заказчика выполнить определенные работы самостоятельно по прямым договорам. Сложная структура возникает в случаях, когда в строительстве принимают участие несколько исполнителей.

Для строительных контрактов, относящихся к типу сложной структуры договорных отношений, характерна система генерального подряда. К примеру, генеральный подрядчик по договору подряда на строительство жилого комплекса берет на себя обязательство по производству основных строительных работ. Для реализации комплекса специальных работ (отделочные работы, монтаж лифтов, благоустройство и т. д.) возможно привлечение нескольких субподрядчиков.

При больших объемах работ заказчик может привлечь к их исполнению несколько генеральных подрядчиков (в некоторых участках или комплексах работ).

По договору генерального договора, заказчик имеет право передавать не все работы, входящие в общий комплекс работ на объекте. Остальные (неотправленные) работы заказчик может выполнять сам, либо с согласия генерального подрядчика делегировать эти задачи выбранным исполнителям, с которыми заключает прямые договоры, вне генерального договора (пункт 4 статьи 706 Гражданского кодекса). Практика генерального подряда в сочетании с прямыми договорами широко развита в строительстве крупных и сложных промышленных объектов. Например, договор на выполнение строительных работ может быть заключен с организацией общестроительного профиля, договор на монтаж технологического или энергетического оборудования - со специализированной монтажной организацией, договор на пусконаладочные работы - с организацией, специализирующейся на наладке подобного оборудования, и т. д. Некоторые из этих договоров могут быть по своей структуре генеральным подрядом, а остальные - прямыми.

### 3 Содержание договора строительного подряда

#### 3.1 Стороны договора, их права и обязанности

В литературе справедливо отмечено, что права и обязанности сторон по договору строительного подряда подразделяются на определенные типы: установленные в параграфе 1 гл. 37 ГК РФ и которые возникают независимо от конкретного типа договора подряда; установленные в параграфе 3 гл. 37 ГК РФ, которые регулируют договорные отношения по строительным подрядам; установленные законом и другими нормативно-правовыми актами, которые регулируют имущественные и организационные отношения, состоящие в составе предмета гражданского права, сложенные во время осуществления конкретного типа строительной работы; установленные заключенным договором строительного подряда, допустим ни один закон либо иной правовой акт не предусматривает обязанности заказчиков предоставить производственную и социально-бытовую услугу, но по договору строительного подряда появление данной обязанности вполне возможно.<sup>19</sup>

Оплату выполненной подрядчиками работы производят заказчики в срок и в порядке, установленный в законодательстве либо в договорах строительного подряда. Если нет данного указания в законе либо договоре оплату работ производят во время окончательной сдачи результата работы при условиях, что работу выполнили в надлежащем виде и в согласованные сроки или с согласия заказчиков досрочно. Но, при этом зачастую договор строительного подряда включает в себя условие об авансировании работы или оплате определенных этапов.

Когда заказчики до истечения сроков действия договора и сдачи результатов работы по правилам, установленным в ст. 717 Гражданского кодекса РФ, отказались от выполнения условий договора и факты расторжения договора сторонами признаны, то на основании п. 1 ст. 15 Гражданского кодекса РФ причиненный ущерб возмещают в полном объеме, когда по закону либо договору не предусматривается возмещение убытка в меньшем объеме.

В ст. 753 Гражданского кодекса РФ предусматриваются возможности составления односторонних актов. При помощи данной нормы защищаются интересы подрядчиков, когда заказчики необоснованно отказались от надлежащего оформления документации, удостоверяющей приемку. На основании п. 1 ст. 753 Гражданского кодекса РФ подрядчики должны извещать заказчиков о завершении работы по договору и вызывать их для участия в приемке результатов работы. Подрядчики не могут сослаться на отказ заказчиков от выполнения договорных обязательств по приемке работы и потребовать

---

<sup>19</sup> Сутягин А.В. Договора в строительстве с комментариями. - М.: РОСБУХ, 2014.

оплаты на основе односторонних актов сдачи результатов работы, когда фактически объекты в установленном порядке заказчиками переданы не были.

Когда это установлено по закону либо по договору строительного подряда или исходит из характера работы, выполненной по договору, приемке работы предшествует предварительное испытание. В данном случае на основании п. 5 ст. 753 Гражданского кодекса РФ приемку можно осуществить только при положительных результатах предварительного испытания.

Когда изначально предварительное испытание дало отрицательные результаты, проводят повторное испытание. При отсутствии положительного результата испытаний заказчики имеют право отказываться от подписания актов приемки работы. Кроме этого у заказчиков не возникает обязательств по оплате выполненной работы, на основании того, что основание для появления обязательств заказчиков по оплате выполненной работы, это сдача результатов работ заказчиком.<sup>20</sup>

На основании п. 4 ст. 753 Гражданского кодекса РФ сдачу результатов работ подрядчиками и их приемку заказчиками оформляют актами, подписанными двумя сторонами. Во время отказа одной из сторон от подписания актов в них делают отметки об этом, и акты подписывает вторая сторона. Односторонние акты приемки результатов работы можно признать в суде недействительными только в случаях, когда мотив отказа от подписания актов признан обоснованным. Оформленные в данном виде акты выступают в качестве доказательства выполнения подрядчиками обязательств по договору, и при отказах заказчиков от оплаты на суды возлагают обязанности по рассмотрению доводов заказчиков, обосновывающих их отказы от подписания актов приемки результатов работы.

Когда работы выполнены подрядчиками с отступлением от договоров подряда, ухудшившим результаты работы, либо с другими недостатками, сделавшими его непригодным для определенного по договорам использования, или при отсутствии в договорах определенных условий непригодности для обычного применения, заказчики могут, когда другое не определено в законе либо договоре, по своему выбору требовать от подрядчиков на основании п. 1 ст. 723 Гражданского кодекса РФ: безвозмездного устранения недостатка в разумные сроки; соразмерного уменьшения установленных за работу цен; возмещения расходов на устранение недостатка, когда права заказчиков устранять их определяется по договорам подряда (ст. 397 ГК РФ).

---

<sup>20</sup> Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки. Новые правила оформления. Государственная регистрация. Образцы документов. М.: Юрайт-Издат, 2014.

На основании абз. 4 п. 1 ст. 723 Гражданского кодекса РФ заказчики могут устранять недостаток своими силами, потребовав от подрядчиков возмещения расходов, когда права заказчиков на устранение недостатка предусматривается в договорах подряда. Заказчики могут устранять брак в подрядной работе своими силами либо поручать это третьему лицу. При отсутствии в договоре данного условия ответственность подрядчиков за ненадлежащее качество работ определяют положения ст. 475 Гражданского кодекса РФ.

На основании п. 3 ст. 753 Гражданского кодекса РФ заказчики, предварительно принявшие результаты отдельных этапов работы, несут риски последствия гибели либо повреждения результатов работ, которые происходят не по вине подрядчиков. В случае, если в договоре этап работы не выделен, то акт, подписанный сторонами до приемки результатов работы, подтвердит только исполнение промежуточной работы для проведения расчета и не является актом предварительной приемки результатов отдельных этапов работ, с которыми закон связывает переход рисков на заказчиков. На основании этого риски случайной гибели либо случайного повреждения объектов строительства до приемки данных объектов заказчиками, как это определено в ст. 741 Гражданского кодекса РФ, несут подрядчики. При данных обстоятельствах последствие гибели либо повреждения результатов работы должны устраняться за счет подрядчиков, и заказчики обоснованно обладают правом на отказ от возмещения цены повторной работы.

На основании п. 3 ст. 743 Гражданского кодекса РФ подрядчики, обнаружившие во время строительства не учтенные в технических документах работы, и на основании этого необходимость проведения дополнительной работы с увеличением сметной цены строительства, обязаны сообщать об этом заказчикам. При неполучении от заказчиков ответов на свои сообщения в определенные сроки подрядчики обязаны приостановить дополнительную работу.

При неисполнении данных обязанностей подрядчики лишаются прав на требование от заказчиков оплаты выполненной дополнительной работы и возмещения вызванного этим убытка.

Когда подрядчики нарушают определенные в п. 3 ст. 743 Гражданского кодекса РФ обязанности, они не могут требовать от заказчиков оплаты дополнительной работы и в случаях подписания представителями заказчиков актов приемки работы, на основании того, что эти акты подтверждают только факты исполнения подрядчиками работы, а не согласие заказчиков на оплату дополнительной работы.

На основании этого в договоре строительного подряда нужно определять состав и содержание технических документов и предусматривать, какая из сторон и в какие сроки обязана их предоставлять.

Обратимся к судебной практике, в которой сказано, что отсутствие утвержденной в установленном порядке технической документации не является безусловным основанием для признания договора незаключенным.

На основании п. 1 ст. 740 Гражданского кодекса РФ по договорам строительного подряда подрядчики обязуются в установленные сроки по заданиям заказчиков строить определенные объекты или выполнять другую строительную работу. В договоре подряда указывают начальные и конечные сроки исполнения работ. По согласованию между сторонами в договоре возможно предусмотреть кроме этого срок окончания отдельного этапа работы (промежуточный срок).

На основании п. 3 ст. 744 Гражданского кодекса РФ, когда по независящей от подрядчиков причине цена работы превышает смету не меньше чем на десять процентов, они могут потребовать их пересмотра. Что касается срока продления строительной работы, то их возможно изменить только на основании соглашения сторон.

Когда подрядчики в определенном порядке не согласовали с заказчиками условия о повышении цены строительной работы и продлении сроков окончания, то при данных обстоятельствах допущенные подрядчиками нарушения являются существенными, и это дает заказчикам право, на основании ст. 450 Гражданского кодекса РФ (основание изменения и расторжения договоров), расторгнуть договор строительного подряда.

Когда после сдачи объектов заказчикам устанавливается ненадлежащее качество подрядной работы, то ответственность подрядчиков определяют положениями ст. 723 Гражданского кодекса РФ.

### 3.2. Гарантийные обязательства по договору

В качестве одного из типов нарушений договорных обязательств подрядчиками является допущенное ими отступление от норм, предусмотренных в технических документах и в обязательных для каждой стороны строительных нормах. В качестве данных нарушений считаются различные отступления подрядчиков от требований, которые предусмотрены в указанных документах, а также согласованные с заказчиками, даже когда они, по мнению подрядчиков, не повлекли ухудшения качества работ. В данном случае заказчики имеют возможность требовать устранения допущенного отступления в разумные сроки.

Ответственность за недостижение указанного в технических документах показателя объектов строительства. С данными нарушениями тесно связывают такие негативные результаты работы подрядчиков, как недостижение определенных в технических документах показателей объектов строительства, и прежде всего запроектированных производственных мощностей предприятий. Происходит это, по сути, только по двум причинам: или в результате того, что в технических документах изначально заложили ошибочные сведения относительно производственных мощностей предприятий либо других показателей объектов строительства, или в результате того, что во время строительства объектов имеет место отступление от технических документов. В первом случае подрядчики несут ответственность только в случаях, когда подготовка технических документов по строительству объектов возлагалась на них самих. Когда за подготовку технических документов отвечают заказчики, все неблагоприятные последствия возлагаются на них, в данном случае подрядчиков освобождают от ответственности только в случаях, если они докажут, что допущенное отступление от технических документов были санкционированы заказчиками, что и приводит к недостижению определенного показателя.

Ответственность за ненадлежащее исполнение работы. Во время обнаружения в построенных подрядчиками объектах недостатка, снижающего качество либо мешающего применять результаты работы по прямому назначению, наступит ответственность за ненадлежащее качество работы.<sup>21</sup> Такой тип ответственности подрядчиков в строительном подряде в основных чертах будет совпадать с подобным типом ответственности, которая наступает в обычных подрядах. Но при этом существуют особенности: так же как в обычных подрядах, подрядчики несут ответственность за недостатки объектов, обнаруженные в пределах гарантийных сроков.

Ответственность за нарушение подрядчиком установленных договором сроков. Особо следует отметить такой аспект, как нарушение подрядчиком установленных договором сроков. Если подрядчики вовремя не начинают выполнять договор строительного подряда либо выполняют работу очень медленно, и окончание данной работы к установленным срокам выполнить не реально, то заказчики могут отказываться от выполнения договора и требовать возмещения убытка (п. 2 ст. 715 ГК РФ).

Ответственность подрядчиков за нарушения срока исполнения работы наступает не только в вышеуказанных случаях отказов заказчиков от договоров либо принятия исполнений по ним. Практика указывает на то, что чаще всего заказчик заинтересован, в первую очередь в реальном выполнении договоров строительного подряда и настаивает

---

<sup>21</sup> Сутягин А.В. Договор в строительстве с комментариями. - М.: РОСБУХ, 2014.

на включении в договора условий о неустойке (пени), которая подлежит уплате подрядчиками в случаях нарушения срока исполнения работы в виде компенсации за нарушение прав подрядчиками.

Обязанности по устранению недостатка строительства. В договорах строительного подряда, возможно, включать условия о том, что подрядчики по требованиям заказчиков и за их счет обязуются устранить данный недостаток, за который они ответственность не несут. Допустим, подрядчики не отвечают за дефекты работы, которые обусловлены скрытыми недостатками предоставленного заказчиками материала. Но договора строительного подряда могут предусматривать, что подрядчики по просьбам заказчиков и при условиях оплаты последними дополнительной работы принимают на себя обязанности по устранению данных недостатков. Когда данное условие включили в договора, подрядчики могут отказываться от исполнения обязанностей по устранению данного недостатка только в случаях, если докажут, что устранение не связано напрямую с предметом договоров или не может осуществляться подрядчиками по независящей от них причине.

Таким образом, обязательство должно выполняться надлежащим образом (ст. 309 ГК РФ) на основании условий обязательств и требований закона и других нормативно-правовых актов.<sup>22</sup> На основании п. 1 ст. 329 Гражданского кодекса РФ выполнение обязательств обеспечивают неустойкой, залогом, удержанием имущества должников, поручительствами, банковскими гарантиями, задатками и иными способами, определенными в законах либо договорах.

### 3.3 Особенности гражданско-правовой ответственности по договору строительного подряда

Гражданская ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора строительного подряда является полной и строится на основании общих положений об ответственности по договору (гл. 25 ГК РФ). Условия применения мер гражданско-правовой ответственности различаются в зависимости от субъекта ответственности. Так, клиенты-граждане или некоммерческие организации отвечают за нарушение договора строительного подряда при наличии вины в соответствии с пунктом 1 статьи 401 Гражданского кодекса. Заказчик или подрядчик, в случае нарушения ими договора при осуществлении предпринимательской деятельности, несут ответственность

---

<sup>22</sup> Мандрюков А.В. Условие о неустойке в договоре строительного подряда // Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2014. № 11.

в соответствии с п. 3 ст. 401 ГК за случайное неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства.

Возмещение убытков за нарушение договора строительного подряда обычно выражается в уплате неустойки (пени, штрафы), как правило, договорной. Для подрядчика договорная неустойка устанавливается чаще всего за нарушение сроков сдачи работ, в отношении заказчика за нарушение сроков оплаты выполненных работ. Сфера применения законной неустойки за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора строительного подряда крайне узка.<sup>23</sup>

Таким образом, в § 3 главы 37 ГК "строительный подряд", как в § 1 главы 37 ГК "Общие положения о договоре" не предусматриваются случаи законной неустойки, в том числе за ненадлежащее качество предоставленных подрядчиком результата работ. Однако законная неустойка установлена за нарушение обязательств в строительстве для государственных нужд.

В случае задержки оплаты заказчиком возможно взыскать с него проценты за пользование чужими денежными средствами в соответствии с правилами статьи 395 ГК РФ об ответственности за неисполнение денежных обязательств.

За нарушение обязательств по договору строительства применяются и другие санкции или средства защиты, которые не имеют отношения к гражданско-правовой ответственности (ст. 12 ГК). Некоторые из них принимаются судом, другие - уполномоченным лицом. Такие меры могут применяться как отдельно, так и вместе с гражданской ответственностью. Прежде всего, это относится к последствиям, предусмотренным правилами строительного подряда и общими положениями контракта в следующих случаях: некачественного выполнения работ подрядчиком, неисполнения заказчиком встречных обязательств по предоставлению материалов, оборудования, технической документации или несвоевременную уплату (или неуплату) заказчиком выполненных работ и т. д.

К числу способов защиты в указанных случаях относятся: отказ заказчика или подрядчика полностью или частично от исполнения договора (п. 3 ст. 715, п. 2 ст. 719, п. 3 ст. 723, п. 3 ст. 745 ГК и др.); удержание подрядчиком результата работ либо оборудования или иного оказавшегося у него имущества заказчика в случае невыполнения заказчиком обязательств по оплате (ст. 712); невыполнение работ или приостановка работ (п. 1 ст. 716, п. 1 ст. 719); безвозмездное устранение исполнителем

---

<sup>23</sup> Бербеков А. Х. Проблемы определения качества результата работ по договору строительного подряда // Нотариус. 2007. № 4. С. 20.



недостатков или соразмерное уменьшение установленной цены работ в случае ненадлежащего качества работ (ст. 723, 754) и т. д.

Кроме того, как уже упоминалось, договор строительного подряда широко используется такой способ защиты интересов заказчика, как удержание заказчиком на определенный срок части оплаты, предназначенной для полного расчета.

Следует иметь в виду и возможность возложения на участников договора административной ответственности за правонарушения в области строительства, влекущие снижение и потерю прочности, устойчивости и надежности зданий и сооружений, их частей или отдельных конструктивных элементов.<sup>24</sup>

Обращаясь к характеристике ответственности сторон за конкретные нарушения их обязанностей по договору строительного подряда, рассмотрим лишь те нарушения, которым уделено внимание в законе. Ответственность за такие нарушения, как просрочка подрядчика с окончанием строительства объекта, задержка передачи заказчиком подрядчику строительной площадки, выполнением обязанностей по обеспечению строительства необходимыми материалами и т. д., о которых в законе ничего конкретного не упоминается, потому что она идет на общих основаниях и реализуется в обычном порядке.

В гражданском кодексе отмечается такой вид нарушения договорных обязательств со стороны подрядчика, как нарушение или отступление от требований, предусмотренных в технической документации и обязательным для сторон строительным нормам и правилам (п. 1 ст. 754 Гражданского кодекса РФ). Как уже неоднократно указывалось, подрядчик должен вести строительные работы в строгом соответствии с технической документацией и строительными нормами государственных стандартов и других обязательных правил. Поэтому любое отступление подрядчика от требований, предусмотренных названными документами, даже если, по мнению подрядчика, вполне разумно и не влечет ухудшения качества работ, поскольку оно не согласуется с заказчиком, представляет собой нарушение договора. В связи с тем, что конкретных санкций за это нарушение ст. 754 ГК не предусматривает, заказчик может выбрать любой из предоставленных ему п. 1 ст. 723 ГК возможностей, а именно: требовать коррекции отклонений в разумный срок, соразмерного уменьшения установленной цены работ или возмещения своих расходов на устранение этих отступлений, если такое право предусмотрено в договоре строительного подряда.

---

<sup>24</sup> Завидов Б. Д. Указ. соч. С. 19.

Конечно, в договоре могут быть предусмотрены и иные неблагоприятные для подрядчика последствия этого и других допущенных нарушений своих обязательств.<sup>25</sup>

Однако, в п. 2 ст. 754 ГК уточняется, что подрядчик не несет ответственности за допущенные им без согласия заказчика мелкие отступления от технической документации, если докажет, что они не повлияли на качество выполненных работ. Спор между сторонами о характере отклонений, разрешается судом с учетом, при необходимости, мнений соответствующих специалистов. Но любые, даже небольшие отклонения от технической документации подрядчик должен предупредить заказчика, так как в противном случае он будет нести ответственность за любые повреждения объекта строительства, из-за отсутствия полных данных об объекте. Нарушение тесно связано с таким негативным результатом деятельности подрядчика, как невыполнение указанных в технической документации показателей объекта строительства, в том числе и проектируемых производственных мощностей предприятия. Это может произойти, по сути, только по двум причинам: либо потому, что в технической документации изначально заложены ошибочные данные относительно производственной мощности или других параметров объекта строительства, либо потому, что во время строительства были отклонения от технической документации. В первом случае Подрядчик несет ответственность только тогда, когда подготовка всей технической документации на строительство объекта было поручено ему. Если за подготовку технической документации отвечал заказчик, все неблагоприятные последствия возлагаются на него. Во втором случае подрядчик освобождается от ответственности только тогда, когда докажет, что допущенные отступления от технической документации санкционировал заказчик, что и привело к недостаточности соответствующих показателей.

Применительно к реконструкции зданий и сооружений (обновление, перестройка, реставрация и т. д.) в законе специально упоминается об ответственности подрядчика за снижение или потерю прочности, устойчивости, надежности здания, сооружения или их части (п. 1 ст. 754 Гражданского кодекса РФ). По всей видимости, смысл выделения в законе этой нормы - подчеркнуть, что если подрядчик провел реконструкцию здания или сооружения, он должен в любом случае, независимо от того, кто готовит техническую документацию, не допустить повреждений строящегося здания или сооружения. Ссылки подрядчика на невозможность предотвратить вред учитывать не следует, так как он обязан был учесть все это до начала работы.

Если подрядчик построил объекта с недостатками, которые снижают качество или мешают использовать результат работ по его прямому назначению, наступает

---

<sup>25</sup> Завидов Б. Д., Гусев О. Б. Особенности возмездных договоров : практическое пособие. М., 2006. С. 57.

ответственность за ненадлежащее качество работы. Такая ответственность подрядчика в договоре строительного подряда совпадает с ответственностью в обычном договоре подряда (ст. 723-725 ГК). Имеющиеся особенности касаются сравнительно частных моментов и сводятся к следующему.

Во-первых, как и в обычном подряде, подрядчик несет ответственность за дефекты объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока. Кроме того, дополнительно подчеркивается, что заказчик должен объявить недостатки в течение разумного срока их обнаружения (пункт 4 статьи 755 ГК) о том, что гарантийный срок прерывается на время, когда объект не может быть использован из-за недостатков, за которые подрядчик несет ответственность (пункт 3 статьи 755 ГК) и что по соглашению сторон срок гарантии может быть увеличен (пункт 1 статьи 755 Гражданского кодекса).

Во-вторых, если гарантийный срок не установлен для результатов работ, требования, связанные с дефектами строительного объекта, могут быть представлены, если дефекты найдены в разумные сроки, но в течение пяти лет с даты передачи объекта (Статья 756 ГК).

В-третьих, подрядчик может быть освобожден от ответственности, если он докажет, что недостатки объекта произошли из-за нормального износа объекта или его частей, неправильной эксплуатации или некорректных инструкций по эксплуатации, разработанных самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами, также как и в случае ненадлежащего ремонта объекта, произведенного силами заказчика или привлеченными им третьими лицами (параграф 2 статьи 755 Гражданского кодекса).

Подрядчик несет особую ответственность за нарушение требований закона и других правовых актов по охране окружающей среды и безопасности строительных работ (статья 751 Гражданского кодекса). Если в результате своей деятельности подрядчик причинил вред окружающей среде или третьим лицам, именно ему, а не заказчику, этот ущерб возмещать. Подрядчик, в свою защиту, не может даже утверждать, что он следовал указаниям заказчика или использованным материалы и оборудование, предоставленные заказчиком во время работы. Если инструкции заказчика, а также использование предоставленных им материалов и оборудования могут привести к нарушению требований охраны окружающей среды и безопасности работ, требуемых сторонами, подрядчик не должен соблюдать такие инструкции и отказываться использовать такие материалы и оборудование. Этот тип ответственности является внедоговорным и регулируется правилами гл. 59 Гражданского кодекса.

Подобным по своей природе является ответственность заказчика за вред, причиненный окружающей среде или третьим лицам в результате эксплуатации

сконструированного объекта, который имеет вредные свойства из-за присущих ему недостатков. Получив компенсацию за причиненный вред, заказчик имеет право представить подрядчику иск о возмещении убытков, поскольку они вызваны действиями подрядчика.

В договоре строительного подряда может быть предусмотрено, что подрядчик по просьбе заказчика и за его счет обязуется устранить такие недостатки, за которые он не несет ответственности (статья 757 Гражданского кодекса). Например, подрядчик не несет ответственности за дефекты в работе из-за скрытых дефектов в материалах, предоставленных клиентом (параграфы 2-3 статьи 713 Гражданского кодекса). Но договор на строительство может предусматривать, что подрядчик, по просьбе заказчика и подлежащий оплате последнего дополнительной работы, берет на себя ответственность за устранение этих недостатков. Если такое условие включено в контракт, подрядчик может отказать в выполнении обязательства по устранению таких недостатков, только если он докажет, что их устранение напрямую не связано с предметом договора или не может быть осуществлено подрядчиком по независящим от него причинам.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> Сергеев А.П. Гражданское право. Том 2 / А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М., Велби, 2003. – 408 с.

## 4 Проблемы правового регулирования договора строительного подряда

### 4.1. Проблемные вопросы договора строительного подряда.

Критерий, по которому договор строительного подряда выделяются в отдельный тип договоров подряда, это их предмет.

Так, предметом договора могут являться: работы, направленные на строительство либо реконструкцию предприятий, зданий, сооружений либо других объектов, а кроме этого на выполнение монтажных, пусконаладочных и прочих неразрывно связанных со строящимися объектами работ; работы связаны с капитальным ремонтом зданий и сооружений.

Итак, предмет договоров строительного подряда – это результат деятельности подрядчиков, имеющих определенную овеществленную форму.

О важности четкого определения предмета контракта говорилось еще в постановлении № 54 Пленума ВАС РФ от 11.07.2011.<sup>27</sup> Высшая инстанция по экономическим спорам указала на прямую зависимость юридической квалификации сделки и применения правовых норм.

Существенные условия договоров, это: условия о предмете, условия, существенные для договора данного типа на основании закона либо других правовых актов, а помимо этого те условия, по поводу которых по заявлению одной из сторон нужно достигнуть соглашения. Пункт 11 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 N 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» указывает на то, что заявление стороны договоров о надобности согласования определенных условий, это условия существенные для данных договоров<sup>28</sup>. Нужно сказать о том, что договора нельзя признать недействительными на тех основаниях, что не согласованы их существенные условия. Данные договора будут незаключенными.

Проектно-сметная документация не является условием, по которому стороны должны достигнуть соглашения, ее разработка является обязанностью подрядчика (пункт 1.2 контракта).

Таким образом, неисполнение стороной договорного обязательства не может явиться основанием для признания договора незаключенным...»<sup>29</sup>.

---

<sup>27</sup> Постановление № 54 Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 «О некоторых вопросах разрешения вопросов, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем».

<sup>28</sup> Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 N 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными»

<sup>29</sup> Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 13.05.2009 N Ф04-2055/2009(3997-А70-38) по делу N А70-6322/2008

Таким образом, договор подряда на строительные работы рассчитан, чаще всего на довольно продолжительный период времени, на протяжении которого ведут строительные работы, осуществляют эксплуатацию объектов во время гарантийного периода. За данное время происходят значительные изменения в цене на строительные работы и материалы, возникает потребность внесения изменений в проектные документы и так далее, что тоже учитывает законодатель. Договор может охватывать как все работы по объектам, так и часть из них. В случаях, предусмотренных по договорам, подрядчики могут принять на себя обязанности не только по сдаче построенных объектов в эксплуатацию, но и обеспечивать их эксплуатацию (набор и обучение персонала, налаживание связей с поставщиками, поиск рынков сбыта и т.д.) на протяжении определенного периода времени.

На основании п. 1 ст. 432 ГК РФ договор считают заключенным, когда между сторонами в определенных в подлежащих случаях формах достигнуто соглашения по разным существенным условиям договора. Существенные – это условия о предмете договора, условия, названные в законах либо других правовых актах в качестве существенных или необходимых для договоров такого типа, а помимо этого все условия, относительно которых по заявлению одной из сторон нужно достигнуть соглашения.

Анализируя нормы § 3 гл. 37 ГК РФ, которые регламентируют отношения в области строительного подряда, можно говорить о том, что существенные условия договора, подлежащие согласованию между заказчиком и подрядчиком, это предмет договора (строительство, реконструкция, расширение либо техническое перевооружение или ремонт производственного предприятия, здания либо сооружения), точный календарный период начала и окончания работы, а помимо этого срок завершения каждого отдельного этапа, соблюдение правил сдачи и приемки результатов работы, оформляемых актами, подписанными двумя сторонами, оплата выполненной работы по обусловленным ценам.

Таким образом, несогласование данных условий между сторонами договора в последующем может повлечь признание такого договора незаключенными.

Кроме ГК РФ в череде источников правового регулирования отношений сторон по договору подряда относятся и другие законодательные акты РФ, подзаконные акты, которые утверждаются Правительством РФ, Госкомитетом РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу и другими ведомствами. По нашему мнению, законодатель не исчерпывает определение данной сферы. Аналогичную позицию высказывают и другие авторы.

К примеру, И. Фаршатов указывает на то, что в плане становления законодательства РФ необходимо принять федеральные законы о подрядных и субподрядных работах, или о взаимоотношениях генерального подрядчика с субподрядными организациями, которые являются ориентирующими звеньями всего законодательства о строительстве. Последствия недостаточного внимания законодателя состоят в продолжающемся стихийном процессе законотворчества, низкой эффективности многих нормативно-правовых актов и их декларативность.<sup>30</sup>

Вначале необходимо отметить существование двух вариантов участия генподрядчика в выполнении работ. В первом варианте генподрядчик своими усилиями выполняет часть работ; во втором варианте – осуществляет только руководство работами. Рассмотрим подробнее последний вариант.

Прежде всего, необходимо установить субъектов договора строительного подряда, каким являются заказчик и подрядчик. Типичный договор строительного подряда определяет: «подрядчики – это физические и юридические лица, выполняющие работы по договору подряда, заключаемые с заказчиками».

Однако на практике, подрядчик для выполнения задания заказчика привлекает к работам субподрядчиков, а сам является генподрядчиком. Встречаются случаи заключения субподрядчиком очередного договора, что действующее законодательство не запрещает. В данном случае генеральный подрядчик относительно субподрядчика является заказчиком. Практика свидетельствует о том, что контрагенты в договоре субподряда пользуются следующей терминологией: генеральный подрядчик в договоре с субподрядчиком именуется генподрядчиком, а при двойном субподряде компания, которая поручила некоторый объем работ другой компании, является также подрядчиком, в то время как принимающая на себя часть работ – субподрядчиком.

Таким образом, в ситуациях, когда строительная организация по факту выступает в качестве заказчика, ее необоснованно называют подрядчиком. Данная путаница способствует выстраиванию системы, которая для людей, не обладающими юридическими познаниями, является иерархической: генподрядчики – подрядчики – субподрядчики.

На практике генеральный подрядчик осуществляет руководящие функции относительно субподрядчика в договоре двойного субподряда. Помимо этого, смещение понятий в установлении сторон в системе генподряда приводит к определенным сложностям в судебной практике. По нашему мнению, использование строго установленных терминов – это самый простой выход из образовавшейся ситуации.

---

<sup>30</sup> Фаршатов И. Законодательство о капитальном строительстве // Хозяйство и право. – 1996. - №10. – с.71.

Статья 706 ГК РФ гласит о том, что генеральный подрядчик – «это подрядчик, привлечший для исполнения работы третьих лиц». В данном случае простотой и доступный смысл определения образует сложный подход к пониманию функций возложенных на генерального подрядчика.

А.П. Сергеев утверждает, что во время использования системы генеральных подрядов функции генеральных подрядчиков берут в свои руки организации строительного профиля, а для выполнения специальных работ привлекаются субподрядчики в лице специализированных фирм<sup>31</sup>. Такое утверждение было правильным лет 20 назад. Гражданское право 1980 г. приводило следующее определение: Генеральными подрядчиками, как правило, являются общестроительные организации, которые выполняют основные виды массовых общестроительных работ (бетонных, плиточных и т.д.), а субподрядчиками – специализированные организации, которыми производятся работы (монтаж сборных строительных конструкций, выполнение санитарно-технических или электромонтажных работ и др.). Нынешняя практика складывается немного в другой форме, на фоне которой становится очевидным субъективность предложенного рассмотрения данного вопроса.

В последнее время стало появляться большое число компаний, чей бизнес построен на системе генподряда. Такие организации заключают договор на строительство объекта, при этом, не обладая собственными производственными силами. С этими целями они заключают, привлекают к работам третьих лиц, поскольку «законом не запрещается возможность передачи субподрядчикам определенного объема работ с сохранением за генподрядчиком общих функций по организации выполняемых работ». По своей сущности договор подобного рода является родственным комиссии или поручению.

Не менее интересный момент генерального подрядчика по отношению к субподрядчику – это процент за услуги генподрядчика. На сегодняшний день заказчик предпочитает заключать договор с одной строительной организацией (генподрядчиком). Генподрядчик по своему усмотрению привлекает к выполнению работ сторонние строительные организации, между которыми и распределяет объем работ, получая при этом проценты за свои услуги. Прибыль таких организаций зависит от процента за услуги генподрядчика. В особенности это выражено, когда в роли генподрядчика выступают компании, у которых нет возможности выполнять строительные работы лично, поскольку у них нет собственных сил для выполнения каких-либо объемов работ,

---

<sup>31</sup> Сергеев А.П. Гражданское право / А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М., 2006. – 360 с.



следовательно, чем выше процент за услуги генподрядчика, тем больше их прибыль. По сути, генподрядчик «распродает» объем работ по частям.

Таким образом, хотелось бы изложить собственные предложения по совершенствованию отношений в области строительного подряда. Это, в первую очередь, установка четкой системы терминов, которая дифференцировала бы права и обязанности каждого субъекта договора строительного подряда. Во-вторых, необходимо ввести фиксированный размер платы за услуги генподрядчика.

4.2. Некоторые проблемы возмещения убытков за нарушение обязательств по выполнению строительных работ.

Несоответствие условий между сторонами договора в дальнейшем может повлечь признание такого договора незаключенным. Данное положение подтверждается существующей судебной практикой.<sup>32</sup>

Так, в постановлении ФАС Уральского округа от 10.08.2009 № Ф09-5581/09-С4 закреплено: «Согласно ст. 740, 743 ГК РФ существенными условиями для договора строительного подряда являются конкретные виды и объемы подлежащих выполнению работ, состав и содержание технической документации, а также конечный срок выполнения работ. Суд признал договор строительного подряда незаключенным, так как сторонами не были согласованы виды работ, техническая документация, а также конечный срок выполнения работ».<sup>33</sup>

В постановлении ФАС Уральского округа от 30.04.2009 № Ф09-2473/09-С4 по делу № А76-7417/2008-9-313 закреплены аналогичные требования к соблюдению существенных условий договора строительного подряда.

Исходя из положений ст. 432, 740 ГК РФ, суд пришел к выводу о незаключенности договора на выполнение строительно-монтажных работ, поскольку в нем не определены виды, наименования, объем подлежащих выполнению работ; надлежащим образом составленных приложений к договору (проектно-сметной документации и локальной сметы) не представлено. В связи с этим суд отказал в удовлетворении иска заказчика о взыскании предусмотренного договором штрафа за

---

<sup>32</sup> Мандрюков А.В. Особенности согласования условий договора строительного подряда // Руководитель строительной организации. 2011. № 10. - С. 11.

<sup>33</sup> Постановление ФАС Уральского округа от 30.04.2009 № Ф09-2473/09-С4 по делу № А76-7417/2008-9-313 // <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=AUR;n=95615>

несвоевременное освобождение строительной площадки от принадлежащего подрядчику имущества.<sup>34</sup>

В договоре подряда указываются начальный и конечный сроки выполнения работы. По согласованию между сторонами в договоре могут быть предусмотрены также сроки завершения отдельных этапов работы (промежуточные сроки) (п.1 статьи 708 Гражданского кодекса РФ).

Сроки выполнения работ по договору строительного подряда (начальные и конечные) являются существенным условием, поскольку заказчика не интересует процесс строительства, а более важным для него является результат строительства через определенный промежуток времени.

Продолжительность строительства устанавливается сторонами по опыту строительства на аналогичных объектах.

Сроки выполнения работ в договоре строительного подряда играют важную роль. От их определения зависят, и распределение рисков между сторонами (статья 705 ГК РФ), и дата приемки и сдачи объекта (статья 753 ГК РФ), и дата начала течения гарантийного срока (статья 755 ГК РФ), и дата начала предельного срока обнаружения недостатков (статья 756 ГК РФ), и момент наступления ответственности за срыв сроков (статья 708 ГК РФ) и т.д.

Наличие в данном договоре всех дат и сроков в совокупности со штрафными санкциями за их нарушение призвано стимулировать стороны к обязательному завершению начатого строительства.

Положение, закрепляющее правило, что обязательство должно быть выполнено в разумный срок (статья 314 ГК РФ), в отношении договора строительного подряда оно считается нехарактерным, поскольку заказчик заинтересован не в абстрактном «разумном» сроке исполнения работ, а во вполне определенном – конечном.

Несовершенство нормативной базы приводит к частому возникновению споров между подрядчиком и заказчиком. Наиболее распространенными основаниями судебных разбирательств являются:

увеличение стоимости строительства по независящим от сторон обстоятельствам (удорожание в результате инфляции);

судьба средств, материалов, сэкономленных подрядчиком;

срок перечисления денежных сумм;

оплата дополнительных работ, не оговоренных в смете и пр.

---

<sup>34</sup> Постановление ФАС Уральского округа от 30.04.2009 № Ф09-2473/09-С4 по делу № А76-7417/2008-9-313 // <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=AUR;n=95615>

Как правило, такие тяжбы несут смешанный характер. Стороны ссылаются на неудовлетворительное качество, отступление от технической документации, несоответствие объема работ. Показательным, в этом плане, является конфликт между двумя коммерческими организациями, рассмотренный АС Красноярского края. Решением суда по делу А33-14954/2012 от 01.09.2014 года были охвачены вопросы «задвоения» работ, привлечения субподрядчиков и сторонних организаций. Огромное влияние на выводы правозащитников оказало мнение независимого эксперта. Специалист провел масштабную аналитическую работу, ответив на наиболее спорные вопросы.

Таким образом, присутствие в договорах различных дат и периодов в совокупности со штрафами за их нарушение стимулирует стороны к обязательному завершению начатого строительства. Положения, которые закрепляют нормы о том, что обязательства нужно выполнить в разумные сроки (ст. 314 ГК РФ), в отношении договоров строительного подряда считаются нехарактерными на основании того, что заказчики заинтересованы не в абстрактных «разумных» сроках выполнения работ, а в вполне определенных – конечных сроках.

#### 4.3 Практика разрешения споров, связанных с договором строительного подряда

По статистическим данным Арбитражного суда Томской области за 2013 год было разрешено 201 дело рассматриваемой категории, что составило 0,82 % от общего количества разрешенных дел в суде за данный период. В 2014 году по сравнению с предыдущим годом наблюдался рост количества споров по договорам строительного подряда приблизительно в 2,5 раза. Так, в 2014 году было разрешено 506 дел указанной категории, что составило 1,61 % от общего количества разрешенных дел в суде за данный период.

Такое количество споров в сфере строительного подряда обусловлено, прежде всего, инвестированием значительных денежных средств в строительный сектор экономики. Другими причинами являются необходимость переоснащения и ремонта существующих объектов недвижимости, строительство новых производств.

Социальное значение отношений в области строительного подряда также немалое: заключение договоров строительного подряда является важнейшим условием для развития экономики страны, создания её инфраструктуры, формирования доступного рынка жилья. В этом, в частности заключается актуальность споров, рассматриваемой категории.

Изучение судебных дел по договорам строительного подряда позволило разделить исковые требования, которые заявлялись по этим делам, на следующие основные группы:

- 1) о взыскании задолженности, пеней, штрафов и убытков по договорам строительного подряда;
- 2) о взыскании излишне уплаченных платежей либо неосвоенных авансовых платежей;
- 3) о признании договоров строительного подряда незаключенными;
- 4) о расторжении договоров строительного подряда;
- 5) об обязательстве устранить недостатки выполненных работ, о взыскании убытков, вызванных некачественным выполнением работ, о соразмерном уменьшении цены выполненных работ.

Анализируя судебную практику, можно выделить ряд вопросов, возникающих при рассмотрении споров по договору строительного подряда.

1. Если сроки выполнения работ в договоре строительного подряда определены периодом времени, начинающимся с момента перечисления аванса и/или выполнения иных обязанностей заказчика (по передаче технической документации, по передаче строительной площадки и т.д.), и заказчик фактически выполнил указанные обязанности (полностью или в части), то договор строительного подряда считается заключенным.

Общество с ограниченной ответственностью (далее – истец) обратилось в арбитражный суд с иском к строительной организации (далее – ответчик) о взыскании долга.

По материалам дела в договоре подряда, подписанным истцом (заказчик) и ответчиком (исполнитель) было установлено, что срок начала выполнения работ наступает с момента оплаты заказчиком аванса, а срок окончания работ – по истечении 110 дней с момента оплаты заказчиком аванса.

Договор строительного подряда арбитражным судом признан незаключенным в виду того, что срок начала работ связан с событием (оплата заказчиком аванса), которое может и не наступить, не отвечает требованиям статьи 190 Гражданского кодекса Российской Федерации и свидетельствует об отсутствии согласованных сторонами сроков начала и окончания выполнения работ. Следовательно, поскольку существенное условие договора (сроки выполнения работ) не согласованно, постольку в силу статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор является незаключенным. Данное обстоятельство послужило основанием для вывода суда о неосновательном сбережении ответчиком денежных средств и взыскании их в пользу истца.

Постановлением суда апелляционной инстанции решение арбитражного суда оставлено без изменения.

Постановлением суда кассационной инстанции решение арбитражного суда и постановление арбитражного суда апелляционной инстанции отменены.

Суд кассационной инстанции отметил, что в ходе судебного разбирательства судами было установлено, что ответчик получил от истца обусловленную договором сумму аванса, каких-либо возражений в ходе исполнения условий подписанного договора о сроке начала работ по данному договору у сторон не возникало. Кроме того, истцом и ответчиком не заявлялись требования о признании договора подряда не заключенным в связи с отсутствием согласованных сторонами сроков начала и окончания выполнения работ. Данные обстоятельства свидетельствуют о наличии согласованной воли сторон договора относительно сроков начала и окончания выполнения работ.

Таким образом, выводы нижестоящих судов о незаключенности договора, срок начала выполнения работ которого определен моментом оплаты аванса, является ошибочным, поскольку суды неправильно истолковали положения статьи 190 Гражданского кодекса Российской Федерации.<sup>35</sup>

Позиция о том, что если начальный момент периода выполнения работ определен указанием на действие стороны или иных лиц, в том числе на момент уплаты аванса, и такие действия совершены в разумный срок, то условие о периоде выполнения работ должно считаться согласованным, а договор – заключенным, содержится в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 1404/10 от 18.05.2010 г.

2. Расхождение формулировок работ в договоре и в актах приемки выполненных работ, не влечет несогласованность предмета договора, при условии, что суд установит тождественность данных работ.

Общество с ограниченной ответственностью (далее – истец) обратилось в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью (далее - ответчик) о взыскании долга и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Из материалов дела следует, что сторонами был подписан договор подряда, в соответствии с условиями которого истец (исполнитель) по заданию ответчика (заказчик) обязался выполнить противопожарные мероприятия. Согласно актам выполненных работ, подписанных руководителем ответчика без каких-либо замечаний, во исполнение

---

<sup>35</sup> Дело № А67- 9522/2013

указанного договора истцом были выполнены работы по уплотнению площадки и устройству временных дорог. Поскольку ответчиком проведенные истцом работы не были оплачены, ответчик обратился в арбитражный суд.

Исследовав материалы дела, суд пришел к выводу, что стороны согласовали существенные условия договора подряда. При этом суд указал, что наименование работ в договоре (противопаводковые), сформулированное иначе, чем в актах выполненных работах, не влияет на их исполнение, поскольку под указанными работами стороны подразумевали уплотнение площадки и устройство временных дорог. Воля сторон о предмете заключенного договора была выражена в действиях сторон и усматривалась также из их переписки. Исходя из этого, суд искивые требования удовлетворил.

Постановлением суда апелляционной инстанции решение арбитражного суда оставлено без изменения.<sup>36</sup>

3. В случае незаключенности договора строительного подряда, установление факта выполнения строительных работ, принятия их результата заказчиком, свидетельствует о наличии сложившихся фактических подрядных отношений между сторонами и обязанности заказчика оплатить выполненные подрядчиком работы, а так же влечет применение к данным отношениям сторон норм Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре строительного подряда.

Общество с ограниченной ответственностью (далее – истец) обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью (далее - ответчик) о взыскании долга и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Как следует из материалов дела, сторонами был подписан договор субподряда, в соответствии с условиями которого на истца возлагалось обязательство по выполнению строительно-монтажных работ, а на ответчика обязательства по приемке и оплате результатов выполненных работ.

Указанный договор был признан судом незаключенным поскольку сторонами не были согласованы существенные условия договора строительного подряда, предусмотренные главой 37 Гражданского кодекса Российской Федерации. Тем не менее, по материалам дела истцом были фактически произведены по заданию ответчика строительно-монтажные работы. Указанное обстоятельство ответчиком оспорено не было и подтверждалось подписанием истцом и ответчиком актов о приемки выполненных работ.

---

<sup>36</sup> Дело № А67-10385/2014

На основании вышеизложенного арбитражный суд пришел к выводу, что в соответствии с положениями пункта 1 статьи 8, статьи 153, статьи 307, пункта 3 статьи 438, статьи 740 Гражданского кодекса Российской Федерации сторонами были совершены юридически значимые действия, в результате которых между ними возникли отношения предусмотренные параграфом 3 главы 37 Гражданского кодекса Российской Федерации. В силу данного обстоятельства, суд на основании норм статей 309, 310, пункта 3 статьи 424, статьи 740 Гражданского кодекса Российской Федерации удовлетворил иски требования.

Постановлением суда апелляционной инстанции решение арбитражного суда оставлено без изменения.<sup>37</sup> При этом суд апелляционной инстанции указал, что согласно пункту 2 статьи 307 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда и иных оснований, указанных в Кодексе. Основанием для возникновения обязательства заказчика по оплате выполненных работ является сдача подрядчиком результата работ и их приемка заказчиком (статьи 711, 746 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Постановлением суда кассационной инстанции решение арбитражного суда и постановление арбитражного суда апелляционной инстанции оставлены без изменений, кассационная жалоба без удовлетворения.

Кроме того суд, установив, что договор подряда является незаключенным ввиду отсутствия согласованных сторонами существенных условий договора, вправе взыскать с заказчика стоимость выполненных работ и проценты за пользование чужими денежными средствами в виду наличия сложившихся фактических подрядных отношений между сторонами (пункт 6 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.11.2008 № 127). Таким образом, признание незаключенным подписанного сторонами договора подряда не освобождает заказчика от оплаты принятого результата работ (постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 30.10.2009 № А65-4489/2009; пункты 2 и 8 информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.01.2000 №51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда»).

4. Направление подписанного подрядчиком акта выполненных работ является надлежащим предъявлением результатов выполненных работ к приемке заказчику в случае отсутствия мотивированных возражений со стороны последнего, что свидетельствует о надлежащем исполнении подрядчиком принятых на себя обязательств

---

<sup>37</sup> Дело № А67- 2340/2012

по договору строительного подряда и влечет возникновение у заказчика обязанности по оплате выполненных работ.

Общество с ограниченной ответственностью (далее - истец) обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью (далее - ответчик) о взыскании долга и процентов.

Судом установлено, что между сторонами был заключен договор строительного подряда, по условиям которого истец принял на себя обязательства в установленные договором сроки выполнить строительные-монтажные работы, а ответчик обязался принять и оплатить результаты работ.

Истец, выполнив работы, направил в адрес ответчика акты о приемке выполненных работ. Однако ответчиком акты выполненных работ подписаны не были, мотивированные и обоснованные возражения об отказе в приемке работ и подписания акта истцу не направлены.

Исходя из обстоятельств дела, мотивы отказа ответчика от подписания актов признаны судом необоснованными. Суд указал, поскольку истец направлял ответчику с сопроводительными письмами акты приемки выполненных работ, а ответчик письменные мотивированные возражения не заявил, постольку работа считается принятой и подлежит оплате по оформленным истцом и предъявленным ответчику актам приемки выполненных работ.

Учитывая, что истцом работы были выполнены, ответчик претензий по качеству и сроку проведения работ не имел, но обязательство по их оплате не исполнил, задолженность не погасил, требование истца были удовлетворены.<sup>38</sup>

При этом, как следует из пункта 14 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.01.2000 №51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда», в соответствии с пунктом 4 статьи 753 Гражданского кодекса Российской Федерации, сдача результата работ подрядчиком и приемка его заказчиком оформляется актом, подписанным обеими сторонами. При отказе одной из сторон от подписания акта в нем делается отметка об этом, и акт подписывается другой стороной.

Односторонний акт приемки результата работ может быть признан судом недействительным лишь в том случае, если мотивы отказа от подписания акта признаны им обоснованными.

---

<sup>38</sup> Дело № А67-4333/2013



Указанная норма означает, что оформленный в таком порядке акт является доказательством исполнения подрядчиком обязательства по договору и при отказе заказчика от оплаты на суд возлагается обязанность рассмотреть доводы заказчика, обосновывающие его отказ от подписания акта приемки результата работ.

Таким образом, недостаточным является лишь установление факта ненаправления письменных возражений, обосновывающих неподписание актов выполненных работ, суду необходимо выяснять причины неподписания названных актов.

5. Односторонне составленный акт выполненных работ при отсутствии заключенного сторонами договора строительного подряда, не может служить доказательством возникновения подрядных отношений и сдачи результата работ. В данном случае, исполнитель работ не лишен права доказывать факт возникновения неосновательного обогащения у фактического пользователя результатом выполненных работ.

Общество с ограниченной ответственностью (далее - истец) обратилось в арбитражный суд с иском о взыскании с государственного унитарного предприятия (далее – ответчик) долга и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Истец в обоснование своих требований указал, что им были выполнены строительные работы для ответчика, который их не оплатил. Судом было установлено, что истец и ответчик не заключали договор строительного подряда. Суд пришел к выводу, что представленный истцом односторонне составленный акт при отсутствии договора сам по себе не является доказательством, свидетельствующим о возникновении между истцом и ответчиком подрядных отношений. Кроме того, суд указал, что подрядные отношения предусматривает наличие задания заказчика. Задания на выполнение отделочных работ на мансардном этаже административного здания ответчик истцу не давал. В этой связи арбитражным судом истцу было отказано в удовлетворении требований.

В то же время суд указал, что в случае, если истец фактически передал результаты работ ответчику, а ответчик фактически принял и пользуется результатами выполненных истцом работ и не предъявлял к нему требований о приведении имущества в состояние, имевшем место до проведения истцом работ, то истец не лишен права требовать от ответчика неосновательного обогащения на сумму проведенного истцом строительных работ.<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup> Дело № А67-6425/2014

6. Положение договора строительного субподряда, предусматривающее оплату работ субподрядчика в зависимости от перечисления подрядчику денежных средств со стороны заказчика, не подлежит применению как противоречащее статье 706 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Общество с ограниченной ответственностью (далее – истец) обратилось в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью (далее – ответчик) о взыскании долга и процентов за пользование чужими денежными средствами.

В обоснование заявленных требований истец указал, что им во исполнение обязательств по договору субподряда были выполнены по заданию ответчика (подрядчика) строительные работы. Согласно актам о приемке выполненных работ результат работ был принят ответчиком. Поскольку ответчик выполненные работы оплатил частично, истец обратился в арбитражный суд.

Ответчик возражал против заявленных истцом требований, указывая, что согласно договору субподряда, окончательный расчет должен был быть произведен ответчиком после завершения строительства объекта и приема-передачи законченного строительством объекта в течение 15 банковских дней после получения средств от генподрядчика.

Суд установил, истец обязательства по выполнению работ обусловленных договором строительного подряда исполнил надлежащим образом, ответчиком обязательств по оплате исполнено не было, при изложенных обстоятельствах, арбитражный суд удовлетворил требования истца. При этом суд указал, что по смыслу статьи 706 Гражданского кодекса Российской Федерации, обязательство генерального подрядчика по оплате выполненных субподрядчиком работ должно исполняться независимо от оплаты работ заказчиком генеральному подрядчику. Следовательно, положения названного договора в части условий о сроках оплаты субподрядчику стоимости выполненных им работ не подлежат применению как не отвечающее требованиям статьи 706 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Постановлением суда апелляционной инстанции решение арбитражного суда оставлено без изменения. Постановлением суда кассационной инстанции решение арбитражного суда и постановление суда апелляционной инстанции оставлены без изменения.<sup>40</sup>

7. Если договором строительного субподряда предусмотрен механизм оплаты услуг генерального подрядчика путем зачета по отношению к стоимости выполненных

---

<sup>40</sup> Дело № А67-7398/2014

работ, то суд по искам субподрядчика взыскивает сумму долга по оплате выполненных работ за вычетом стоимости услуг генерального подряда.

Закрытое акционерное общество (далее – истец) обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью (далее - ответчик) о взыскании долга.

В обоснование заявленных требований истец указал, что во исполнение обязательств по договору субподряда им были выполнены по заданию ответчика строительные работы. Результат указанных работ был принят ответчиком на основании акта о приемке выполненных работ. Поскольку ответчик выполненные истцом работы не оплатил, истец обратился в арбитражный суд.

Суд установил, что истцом были выполнены работы обусловленные договором строительного подряда, заключенного между истцом и ответчиком. Данное обстоятельство не оспаривалось ответчиком. Поскольку ответчик выполненные истцом работы не оплатил, суд частично удовлетворил требования истца.

Удовлетворяя требования истца частично, арбитражный суд указал на следующее. В договоре субподряда сторонами было согласованно условие о том, что истец по окончании работ обязан оплатить ответчику услуги генерального подрядчика. При этом стороны в договоре субподряда определили, что окончательный расчет по этому договору осуществляется ответчиком исходя из цены договора субподряда с зачетом стоимости услуг генерального подрядчика. Таким образом, стороны выразили своё волеизъявление о зачете встречного однородного требования непосредственного в договоре, что отвечает требованиям статьи 410 Гражданского кодекса Российской Федерации.

На основании изложенных обстоятельств суд, руководствуясь требованиями статьи 410, а также на основании норм статей 309, 310, 711, 740, 746, 747 Гражданского кодекса Российской Федерации удовлетворил исковые требования о взыскании с ответчика долга.

Постановлением суда апелляционной инстанции решение арбитражного суда оставлено без изменения.<sup>41</sup>

8. Сумма неосвоенного аванса подлежит взысканию с подрядчика в качестве неосновательного обогащения при установлении судом факта прекращения обязательств сторон по договору строительного подряда.

---

<sup>41</sup> Дело № А67-7519/2014

Закрытое акционерное общество (далее - истец) обратилось в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью (далее - ответчик) о взыскании суммы неосновательного обогащения.

Как следует из материалов дела, между истцом (заказчик) и ответчиком (подрядчик) был заключен договор строительного подряда. Сроки выполнения работ были согласованы сторонами в течение 45 дней с момента оплаты истцом аванса.

Во исполнение обязательств по названному договору истец перечислил ответчику сумму аванса. Однако ответчик в течение четырех месяцев не приступал к выполнению работ, обусловленных договором.

В связи с этим на основании пункта 2 статьи 715 Гражданского кодекса Российской Федерации истец письмом уведомил ответчика о расторжении договора подряда. Поскольку после расторжения договора ответчик не возвратил истцу сумму неосвоенного аванса, последний обратился в арбитражный суд. В связи с тем, что сроки выполнения работ истекли, и истец заявил об одностороннем расторжении договора арбитражный суд на основании положений пункта 2 статьи 715, статьи 1102 и пункта 3 статьи 1103 Гражданского кодекса РФ пришел к выводу о том, что ответчик неосновательно удерживает денежные средства истца.<sup>42</sup>

Анализируя судебную практику, можно выделить ряд вопросов, возникающих при рассмотрении споров по договору строительного подряда.

По общему правилу, установленному ст. 432 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой законом форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

По смыслу п.1 ст. 740, п.1 ст. 743 Гражданского кодекса РФ, в качестве существенных условий договора строительного подряда выступают условия о предмете, о сроках выполнения работ и цене договора, которые определяются в технической документации и смете.

Наиболее распространенной причиной признания договора строительного подряда незаключенным является несогласование сторонами условия о сроке выполнения строительных работ.

---

<sup>42</sup> Дело № А67-2167/2013

В настоящее время при определении правовых последствий незаключенности договора строительного подряда можно выделить два основных подхода.

Первый подход заключается в применении норм договорного права (гражданского законодательства) к фактическим отношениям сторон. При этом существенным условием применения указанного подхода, является фактическое выполнение подрядчиком работ и приемка их результата заказчиком.

Второй подход в качестве правового последствия незаключенности договора признает применение к фактическим отношениям сторон норм гражданского законодательства о неосновательном обогащении.

В настоящее время в практике судебного состава, рассматривающего споры по договорам строительного подряда, встречаются обе обозначенные позиции. В то же время, большинство судей судебного состава склоняются к мнению, что наиболее верным является первый подход.

В пользу данной позиции говорит то, что подрядные отношения носят длящийся характер и они в полном объеме не прекращаются приемкой-сдачей и оплатой результата выполненных работ. Приемка выполненных работ влечет возникновение гарантийных обязательств по обеспечению качества выполненных строительных работ на протяжении как минимум 5 лет. Таким образом, если к фактически возникшим отношениям сторон при незаключенности договора строительного подряда будут применены нормы о неосновательном обогащении, то заказчик работ, принявший их результат и фактически «оплативший» его в режиме возмещения неосновательного обогащения, будет лишен возможности защитить свои права в случае обнаружения скрытых недостатков работ в порядке, предусмотренном нормами ст.ст. 722-725 Гражданского кодекса РФ. Указанное создает благоприятную почву для злоупотребления правом со стороны подрядчика, ставит заказчика работ в заведомо неравные условия по отношению к нему.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Завершая исследование договора строительного подряда, хотелось бы отметить основные выводы, сделанные в процессе проведенного научного исследования.

Результат проведенного анализа состоит в выводах о состоянии законодательства, других нормативно-правовых актов, практики и доктрин, которые относятся к системе общественных отношений, появляющихся на основании заключения и выполнения договоров строительного подряда. Когда реализуются указанные в работе предложения и рекомендации, будет сформирована современная нормативно-правовая основа сложного типа деятельности, к которому относят возведение и реконструкцию объекта недвижимости.

Договор строительного подряда, который выступает в качестве продукта продолжительного исторического, а также социально-правового развития, должен обеспечить сочетание частного и публичного интересов во время исполнения строительно-монтажной работы. Главное его содержание, которое адекватно отражает интерес заказчиков, может обеспечивать создание и применение объекта недвижимого имущества, составляющего рыночную инфраструктуру. При этом нужно осуществлять некоторые меры для последующего обеспечения интереса частного, государственного заказчика.

Договор строительного подряда не выступает в качестве смешанного договора. Возникая, на его основании прав и обязанностей сторон подчинены действию не правовой нормы, регулирующей разные гражданско-правовые договоры, а действиям норм гл. 37 Гражданского кодекса РФ, которые регулируют отношения подрядного вида.

Сторонами договора строительного подряда являются заказчики и подрядчики, в роли которых выступают разные субъекты гражданского права, действуя в разных организационно-правовых видах. Заказчик и подрядчик по договору строительного подряда – это различные субъекты гражданских прав в рамках правоспособности и дееспособности. Можно сделать вывод о том, что совершенствование текущего законодательства и других нормативно-правовых актов, которые определяют правовое положение разных заказчиков по договору строительного подряда, нужно исполнять при помощи предоставления дополнительной организационно-правовой возможности для воздействия на организационный и материальный интерес подрядчика. Данные выводы не означают восстановление методов административной экономики, а, напротив, предполагают усиление рыночного правового положения подрядчика по договорам строительного подряда.

Что касается структуры договорной связи по строительному подряду, то под ней нужно понимать определенные договором, законами либо иными правовыми актами состав субъектов гражданских прав, которые принимают участие в заключении и выполнении договора строительного подряда. Структура договорной связи по строительному подряду будет связываться с интересом выполнения основного объема строительных монтажных работ и применяться для своевременного и качественного возведения и реконструкции объекта недвижимости. Ее суть объясняется с позиции концепции возложения исполнения на третьи лица.

В роли гражданско-правовых средств по стимулированию выполнения обязательств по исполнению строительной работы в работе рассмотрена гражданская правовая ответственность сторон за невыполнение либо ненадлежащее выполнение определенных обязательств.

Механизмы гражданской правовой ответственности по договору строительного подряда на данный момент времени ослаблены и почти не применяются, функцию гражданской правовой ответственности во время возведения и реконструкции объекта недвижимости не реализуют. Причина неудовлетворительного положения состоит в бездумных реформированиях, погоне за созданием внешне современного гражданского законодательства, а по сути которое не соответствует принципиальной основе и методу использования института гражданской правовой ответственности в системе предпринимательства. Не зря в современных литературных источниках повторяют призыв к созданию методики и рекомендаций в области расчета и обоснования соответствующего убытка, что широко обсуждали в советской цивилистической доктрине второй половины XX века. Данным обстоятельством подтверждается то, что совсем не каждая положительная наработка советских концепций гражданского права реализована в текущем законодательстве. Представляется, что параграф 3 гл. 37 Гражданского кодекса РФ снизил степень законодательной гарантии качества строительно-монтажной работы, не имеет системных, а также взаимосвязанных положений, которые относят к ответственности подрядчиков и заказчиков по договору строительного подряда, а, следовательно, подлежат реформам. Как минимум, нужно ввести систему штрафных санкций по договору строительного подряда и увеличивать срок установления недостатка и дефекта возведенного либо реконструированного объекта недвижимости. Законодателю, улучшая положения о контрактах на строительство, было бы полезно использовать опыт зарубежных стран, который мог бы послужить необходимой поддержкой для его дальнейшего развития.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 дек. 1993 г. (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30 декабря 2008 г. № 6-ФКЗ, от 05 февраля 2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.
2. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: федеральный закон от 30 дек 2001 г. № 195-ФЗ: // Собрание законодательства РФ. – 2002. – 7 янв. - №1. – ст. 1.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ: // Собрание законодательства РФ. – 2005. – 3 янв. - №1. – ст. 14.
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 29 дек. 2004 г. № 190-ФЗ: // Собрание законодательства РФ. – 2005. – 3 янв. - №1. – ст. 16.
5. Гражданско-процессуальный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 14 ноября 2002 г. №138-ФЗ: // Собрание законодательства РФ. – 2002. – 18 ноя. - №46. – ст. 4532.
6. Арбитражно-процессуальный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 24 июля 2002 г. №95-ФЗ: // Собрание законодательства РФ. – 2002. – 29 июля - №30. – ст. 3012.
7. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ: // Собрание законодательства РФ. – 1994. – 5 дек. - №32. – ст. 3301.
8. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: федеральный закон от 26 янв. 1996 г. №14-ФЗ: // Собрание законодательства РФ. – 1996. – 29 янв. - №5. – ст. 410.
9. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть третья: федеральный закон от 26 ноя. 2001 г. №146-ФЗ: // Собрание законодательства РФ. – 2001. – 3 дек. - №49. – ст. 4552.
10. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть четвертая: федеральный закон от 18 дек. 2006 г. №230-ФЗ: // Собрание законодательства РФ. – 2006. – 25 дек. - №52. – ст. 5496.
11. Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений: федеральный закон от 25 февр. 1999 г. № 39-ФЗ: Собрание законодательства РФ. – 1996. – 1 мар. - №9. – ст. 1096.
12. О некоторых вопросах, связанных с применением части 1 Гражданского кодекса Российской Федерации: постановление Пленума Верхов. Суда Российской



Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июля 1996 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 1996. – 1 сен. – №9. – стр. 1-10.

13. Постановление президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 7 дек. 2007 г. № 32265/07 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2008. – № 3. – С. 38.

14. Конвенция организации объединенных наций о договорах международной купли-продажи товаров [Электронный ресурс] : международная конвенция (заключена 11 апр. 1980 г.) : (по сост. на 28 октября 2014 г.) // Консультант Плюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 1980. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

15. Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда [Электронный ресурс] : информ. письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Рос. Федерации от 24 янв. 2000 г. № 51 // Консультант Плюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2000. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

16. Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и прекращением договоров [Электронный ресурс] : информационное письмо Президиума Высш. Арбитражного Суда Рос. Федерации от 5 мая 1997 г. № 14 // Консультант Плюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 1997. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

17. Обобщение практики рассмотрения судами Российской Федерации дел по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов : обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации от 19 сент. 2002 г. // Бюл. Верх. Суда Рос. Федерации. – 2003. – № 2.

18. Постановление Президиума ВАС от 18.05.2011 по делу №16777/10[Электронный ресурс]: Консультант Плюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

19. постановления ФАС Западно-Сибирского округа от 09.06.2004 N Ф04/3231-442/А75-2004[Электронный ресурс]: Консультант Плюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

20. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 04.12.2013 по делу N А56-5727/2013[Электронный ресурс]: Консультант Плюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

21. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 04.04.2013 по делу N А78-4881/2012[Электронный ресурс]: Консультант Плюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
22. Постановление ФАС Московского округа от 15.09.2010 N КГ-А40/10102-10 по делу N А40-128296/09-87-744[Электронный ресурс]: Консультант Плюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
23. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 23.04.2007 N Ф04-2371/2007(33587-А70-24) по делу N А70-6361/6-2006[Электронный ресурс]: Консультант Плюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
24. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 27.07.2010 N А82-14922/2009[Электронный ресурс]: Консультант Плюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
25. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 10.02.2014 по делу N А56-66319/2012[Электронный ресурс]: Консультант Плюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
26. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 28.11.2013 по делу N А56-77039/2012[Электронный ресурс]: Консультант Плюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
27. Постановление ФАС Московского округа от 15.08.2013 по делу N А41-8404/12[Электронный ресурс]: Консультант Плюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
28. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 17.05.2013 по делу N А56-32171/2012[Электронный ресурс]: Консультант Плюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
29. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 04.12.2013 по делу N А56-5727/2013[Электронный ресурс]: Консультант Плюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
30. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 04.04.2013 по делу N А78-4881/2012[Электронный ресурс]: Консультант Плюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
31. Постановление ФАС Московского округа от 15.09.2010 N КГ-А40/10102-10 по делу N А40-128296/09-87-744[Электронный ресурс]: Консультант Плюс : справ. правовая

система. Версия Проф. Электрон. дан. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

32. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 23.04.2007 N Ф04-2371/2007(33587-А70-24) по делу N А70-6361/6-2006[Электронный ресурс]: Консультант Плюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

33. Постановление ФАС Московского округа от 28.03.2014 N Ф05-1355/14 по делу N А40-57080/2013[Электронный ресурс]: Консультант Плюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

34. Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 17.03.2015 по делу № А67-4807/2014[Электронный ресурс]: Консультант Плюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

35. Решение Арбитражного суда Томской области от 04.03.2015 по делу №А67-140/2015[Электронный ресурс]: Консультант Плюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

36. Белов В. А. Гражданское право. Особенная часть. – М. : ЮриноР, 2006. – 766 с.

37. Беляева О. А. Гарантийные удержания при подрядных отношениях в строительстве // Право и экономика. – 2008. – № 5. – С. 21.

38. Бербеков А. Х. Проблемы определения качества результата работ по договору строительного // Нотариус. – 2007. – № 4. – С. 33-35.

39. Брагинский М. И. Договорное право / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – 4-е изд., стеротип. – М. : Статут, 2006. – Кн. 2: Договоры о передаче имущества. – 620 с.

40. Брагинский М. И. Договорное право : договоры о выполнении работ и оказании услуг / М. И. Брагинский. – М. : Проспект, 2007. – Кн. 3. – 1055 с.

41. Вайнгорт В. Проблемы перехода к рыночным отношениям в строительстве // Хозяйство и право. – 1991. – №8. – С. 42-50.

42. Воробьев Н. И. Гражданское право Российской Федерации / Н. И. Воробьев. – Тамбов : Изд-во Тамбов. гос. ун-та, 2007. – 420 с.

43. Гражданское право / под ред. С. М. Корнеева. – М. : Волтерс Клувер, 2001. – Ч. 2. – 432 с.

44. Гражданское право : в 2 ч. / В. П. Камышанский [и др.]– М. : Эксмо-Пресс, 2007. – Ч. 2. – 592 с.

45. Гражданское право : в 2 ч. / отв ред. В. П. Мозолин. – М. : Юрист, 2005. – Ч. 1. – 719 с.; 2007. – Ч. 2. – 927 с.
46. Гражданское право : учебник / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – М. : ПРОСПЕКТ, 1998. – Ч. 2. – 338 с.
47. Громова Т. Н. Правовая природа договора строительного подряда / Т. Н. Громова, О. В. Ткачук // Науч. обозрение. – 2014. – № 12. – С. 648–652.
48. Грудцына Л. Ю. Гражданское право России / Л. Ю. Грудцына, А. А. Спектор. – М. : Юстицинформ, 2008. – 560 с.
49. Егоров Е. Ю. Гражданское право / Е. Ю. Егоров. – М. : ТК Велби, 2004. – Ч. 2. – 623 с.
50. Еналеева И. Д. Строительная деятельность: новое в практике, правовой регламентации / И. Д. Еналеева, Л. В. Сальникова. – М. : Юнити. 2008. – 498 с.
51. Ершов О. Г. О предмете договора строительного подряда // Бюл. нотариальной практики. – 2008. – № 4. – С. 27.
52. Завидов Б. Д. Особенности возмездных договоров : практ. пособие / Б. Д. Завидов, О. Б. Гусев. – М. : Юстицинформ, 2000. – 96 с.
53. Занковский С. С. К вопросу о правовой природе субподрядных отношений в капитальном строительстве // Проблемы государства и права на современном этапе: (тр. науч. сотр. и аспирантов). – М., 1973. – Вып. 7. – С. 149-158.
54. Зырянова Т. В. Виды и характеристики договоров, заключаемых между субъектами строительства / Т. В. Зырянова, Е. В. Манакова // Стр-во и право. – 2013. – № 10. – С. 4–14.
55. Ивакин В. Н. Гражданское право. Особенная часть : конспект лекций / В. Н. Ивакин. – 3-е изд., испр. и доп. – М. : Юрист-Издат, 2009. – 223 с.
56. Карпинская Е. С. Совершенствование договоров строительного подряда / Е. С. Карпинская и др. // Бухучет в строит. орг. – 2014. – № 8. – С. 68–74.
57. Коваленко Н. И. Подряд на капитальное строительство // Советское гражданское право : учебник. – М., 1980. – С. 191.
58. Коведяев С. В. Проблемные вопросы договоров строительного подряда / С. В. Коведяев, Е. А. Маслова // Правовые вопросы строительства. – 2007. – № 1. – С. 25.
59. Козлова Е. Б. Система договоров, направленных на создание объектов недвижимости / Е. Б. Козлова. – М. : Контракт, 2014. – 366 с. 163
60. Кондратенко З. К. О правах заказчика и подрядчика на объект незавершенного строительства по договору строительного подряда // Юрист. – 2014. – № 23. – С. 41–46

61. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации / под ред. А. Н. Гueva. – М. : Юстициформ, 2006. – 677 с.
62. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации / под ред. Т. Е. Абовой, М. М. Богуславской, А. Ю. Кабалкиной. – М. : Юстициформ, 2006. – 565 с.
63. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации части второй (постатейный) / под ред. О. Н. Садикова. – М. : Проспект, 2006. – 964 с.
64. Комментарий к Федеральному закону Российской Федерации «О размещении заказов на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» / под ред. А. В. Толкушина. – М. : Юристъ, 2006. – 657 с.
65. Копылов А.Ю. О форме сделок в сфере обслуживания населения//Правовые проблемы укрепления Российской государственности, часть пятая. под ред Б.Л Хаскельберга. — Томск, 1996.
66. Копылов А.Ю. Источники правового регулирования подрядных отношений в сфере обслуживания населения//Актуальные проблемы развития Российского законодательства. Под ред. А.К Музеника. -Томск,2005.
67. Корнейчук Г. А. Документальное оформление строительных работ // Право и экономика. – 2005. – № 10. – С. 21.
68. Кроль М. С. Особенности возмещения убытков в строительстве // Советское государство и право. – 1981. – №4. – С.61.
69. Кумыков М. З. Концепция формирования договорных отношений в капитальном строительстве // Экономика строительства. – 1991. – № 6. –С. 36.
70. Мандрюков А. В. Договор строительного подряда: основания расторжения, изменения и одностороннего отказа от исполнения // Строительство и право. – 2013. – № 1. – С. 4–12.
71. Победоносцев К. П. Курс гражданского права : в 3 ч. / К. П. Победоносцев. – М. : Статут, 2003. – 3 ч. – 672 с.
72. Практика применения Гражданского кодекса Российской Федерации, части первой (под общ. ред. В.А. Белова). - 2-е изд., перераб. и доп. - "Юрайт"; "Юрайт-Издат", 2011 г. [Электронный ресурс]. Дата обновления: 16.05.2015. Доступ из системы ГАРАНТ // ЭПС "Система ГАРАНТ" : ГАРАНТ-Максимум. Вся Россия / НПП "ГАРАНТ-СЕРВИС-УНИВЕРСИТЕТ". Версия 7.10.1.
73. Презоров В. Ф. Споры, связанные с заключением и исполнением договора подряда на капитальное строительство // Комментарий арбитражной практики : [сб. ст.] / отв. ред. Е. В. Анисимов. - М. : Юрид. лит., 1974 - 1991. – Вып. 20. – С. 3-14

74. Романец Ю. В. Система договоров в гражданском праве России / Ю. В. Романец. – М. : Волтерс Клувер, 2007. – 496 с.
75. Рузакова О. А. Гражданское право / О. А. Рузакова. – М. : МФПА, 2004. – 422 с.
76. Садилов О. Н. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации / О. Н. Садилов. – М., 2005. – 448 с.
77. Сальникова Л. В. Договоры в строительстве с комментариями / Л. В. Сальникова. – 2-е изд., стер. – М. : Ось-89, 2014. – 364 с.
78. Сергеев А. П. Гражданское право / А. П. Сергеев, Ю. К. Толстой. – М., 2006. – 360 с.
79. Соломин С.К. Реализация принципа свободы договора в контексте заключения смешанного договора (статья) // Право и экономика. – М.: Юстицинформ, 2011. — № 10. – С.41-44.
80. Соломина Н.Г. К вопросу о существовании соглашения о новации (статья) // Хозяйство и право. – М., 2011. – № 5. – С.124-128.
81. Соломина Н.Г. Реализация принципа свободы договора в контексте выбора договорной конструкции по критерию момента заключения (статья) // Право и экономика. – М.: Юстицинформ, 2011. — № 10. – С. 45-48.
82. Строительный подряд: правовые акты, судебная практика и образцы документов / сост.: Л. В. Тихомирова. – М. : Изд-е Тихомирова М. Ю., 2014. – 63 с.
83. Суханов Е. А. Гражданское право : в 4 т. / Е. А. Суханов. – М., 2006. – Т. 1. – 720 с.
84. Татаркина К.П. Форма сделок в гражданском праве России. Томск: Изд-во Томск. гос. ун-та систем упр. и радиоэлектроники, 2012. - 264 с.
85. Татаркина К.П. Соглашение сторон об определении формы сделки, ее изменении и отмене // Предмет, метод и система гражданского права: Материалы междунар. науч.-практ. конф., в Алматы, 13-14 мая 2010 г. — Алматы: НИИ частного права КазГЮУ, ГТЦ, 2010. С. 567- 572.
86. Татаркина К.П. Правовая природа последствий несоблюдения формы сделки// Правовые проблемы укрепления российской государственности. Томск. 2010. – Ч. 45. – С. 40-41
87. Татаркина К.П. Форма сделки: цели, обоснованность установления и правовое значение // Вестник Томского государственного университета. – 2008. – Август. – № 313. – С. 126 – 129, 0,6 п.л.

88. Фаршатов И. Законодательство о капитальном строительстве // Хозяйство и право. – 1996. – №10. – С. 71.
89. Фаршатов И. Оплата работ по договору строительного подряда // Хозяйство и право. – 2003. – № 10. – С.31.
90. Фаршатов И. Организационно-правовые предпосылки договора строительного подряда // Хозяйство и право. – 2002. – № 9. – С.63.
91. Халявин Е. С. Существенные условия договора строительного подряда // Вестн. магистратуры. – 2013. – № 1. – С. 121–124
92. Харисов Ф. Санкции в договоре строительного подряда / Ф. Харисов, И. Фаршатов // Хозяйство и право. – 1999. – № 7. – С. 82.
93. Чаусская О. А. Гражданское право : учебник / О. А. Чаусская. – М. : Дашков и К., 2008. – 213 с.
94. Чернов В.М. Порядок передачи материальных ресурсов между сторонами договора подряда на капитальное строительство // Актуальные проблемы государства и права в современный период. - Томск: Изд-во Том. ун-та, 1981. - С. 81-82
95. Чуров В. Н. Правовое регулирование субподрядных договоров / В. Н. Чуров, М. К. Юков // Советское государство и право. – 1977. – №6. – С.66.
96. Шарапов В. В. Особенности применения удержания при исполнении договоров строительного подряда // Право и экономика. – 2007. – № 2. – С. 24.
97. Юшкевич С. П. Договор строительного подряда / С. П. Юшкевич. – М. : Юрист, 2007. – 432 с.