

Трибуна молодого ученого

УДК: 347.454

JEL: K12

*САВЕНКО Петр Николаевич*¹

¹ Федеральное государственное образовательное бюджетное учреждение высшего образования «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации», Ленинградский проспект, 49, г. Москва, 109456, Россия.

<https://orcid.org/0000-0002-0615-9480>

¹ Савенко Петр Николаевич, студент 3 курса Юридического факультета, Финансовый университет, Москва. E-mail: petr.savenko.2014@mail.ru

Научный руководитель: Шокотько Майя Алексеевна, старший преподаватель Департамента правового регулирования экономической деятельности Юридического факультета Финансового университета при Правительстве РФ, 125167, Г. Москва, Ленинградский проспект, 49

ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Аннотация

Предмет / тема: для регулирования отношений сторон в процессе работ с целью соблюдения законных прав заказчика и подрядчика сторонами заключается договор подряда. В римском праве существовал наем вещей, наем услуг и наем работы (подряда). В римском праве подряд характеризовался тем, что стороны договаривались о необходимости достижения какого-то конкретного результата, а не о самом порядке выполнения работы. В процессе строительства складываются договорные и иные отношения. Необходимость правового регулирования данного вида отношений вызывает повышенный интерес как со стороны научных исследователей, так и со стороны предпринимательского сообщества и органов, наделенных властными полномочиями. Договор подряда является распространенным в сфере товарно-денежного оборота наряду с договором купли-продажи и договором поставки. Безусловно, договор подряда нуждается в особом исследовании с целью четкого разграничения его от смежных договоров гражданско-правового характера.

Цель работы: цель работы заключается в проведении анализа договора строительного подряда с позиции теории гражданского права и выработке рекомендаций по улучшению законодательства в рассматриваемой области.

Методология: методами, которые используются в данной статье, являются обобщение, систематизация, анализ, аналогия, а также сравнительно-правовой метод.

Выводы: в качестве выводов к данной статье предложено законодательно разграничить содержание прав и обязанностей сторон договора строительного подряда, что приведет к отсутствию двусмысленной трактовки той или иной нормы гражданского законодательства.

Ключевые слова: договор строительного подряда, подрядчик, субподрядчик, комплекс работ, строительство.

Young scientist's tribune

¹ Peter N. Savenko, 3rd year student of the Faculty of Law at Financial

University under the Government of the Russian Federation

E-mail: petr.savenko.2014@mail.ru

Research Supervisor: Maya Shokotko, Senior Lecturer, Department of Legal Regulation of Economic Activity, Faculty of Law, Financial University under the Government of the Russian Federation, 49 Leningradsky Prospekt, 125167, Moscow

THEORETICAL AND LEGAL ANALYSIS OF THE CONSTRUCTION CONTRACT IN THE RUSSIAN FEDERATION

Annotation

Subject / topic: to regulate the relations of the parties in the course of work in order to comply with the legal rights of the customer and the contractor, the parties conclude a contract. In Roman law, there was the hiring of things, the hiring of services, and the hiring of work (contract). In Roman law, a contract was characterized by the fact that the parties agreed on the need to achieve a specific result, and not on the order of the work itself. During the construction process, contractual and other relations are formed. The need for legal regulation of this type of relationship is of increased interest both on the part of scientific researchers, and on the part of the business community and authorities. A contract contract is common in the field of commodity and money turnover, along with a contract of sale and a contract of delivery. Of course, the contract contract needs special research in order to clearly distinguish it from related contracts of a civil nature.

Goals / Objectives: the purpose of the work is to analyze the construction contract from the perspective of the theory of civil law and make recommendations for improving legislation in the field of the topic under consideration.

Methodology: the methods used in this article are generalization, systematization, analysis, analogy, as well as the comparative legal method

Conclusions: as a conclusion to this article, it is proposed to legally distinguish the content of the rights and obligations of the parties to the construction contract, which will lead to the absence of an ambiguous interpretation of a particular norm of civil legislation.

Keywords: *construction contract, contractor, subcontractor, complex of works, construction*

Введение. Строительством является деятельность, направленная на создание объектов недвижимости, отличающихся от других отраслей производства крайне высокой стоимостью и общественной значимостью. Данный вид деятельности осуществляется физическими и юридическими лицами, а регулируется при помощи государственных органов власти и местного самоуправления.

Для регулирования отношений сторон в процессе работ с целью соблюдения законных прав заказчика и подрядчика сторонами заключается договор подряда [1, с.124]. В римском праве существовал наем вещей, наем услуг и наем работы (подряда). В римском праве подряд характеризовался тем, что стороны договаривались о необходимости достижения какого-то конкретного результата, а не о самом порядке выполнения работы.

В процессе строительства складываются договорные и иные отношения.

Необходимость правового регулирования данного вида отношений вызывает повышенный интерес как со стороны научных исследователей, так и со стороны предпринимательского сообщества и органов, наделенных властными полномочиями [2,с.101].

Договор подряда является распространенным в сфере товарно-денежного оборота наряду с договором купли-продажи и договором поставки. Безусловно, договор подряда нуждается в особом исследовании с целью четкого разграничения его от смежных договоров гражданско-правового характера.

Изучение договора строительного подряда в настоящее время крайне актуально, поскольку строительный подряд является часто заключаемым договором подряда. Первая причина этой закономерности состоит в масштабном развитии бизнеса, что особенно проявляется в мегаполисах, что требует увеличения количества как производственных, так и непроизводственных площадей. Вторая причина обусловлена необходимостью масштабного жилищного строительства, что также характерно для крупных городов и вызвано активной миграцией людей.

Основная часть. Статья 740 Гражданского кодекса РФ устанавливает, что «по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену» [3].

Существенным условием договора строительного подряда является включение сторонами в договор предмета. Этим предметом является работа, которую подрядчик обязан выполнить как лично, так и, если это не запрещено условиями договора, при помощи субподрядчиков. Соответственно, если стороны в соглашении не указали предмет договора, то договор считается незаключенным.

Существует четкое отграничение условий договора строительного подряда от трудового договора, заключаемого с физическим лицом. По договору подряда предметом является не только работа, но и достижение конкретного результата, и это является основополагающей целью, после достижения которой договорные отношения, как правило, перестают действовать. Кроме этого, риски, связанные со строительством, подрядчик несет в полном объеме. Предметом трудового же договора является непосредственно процесс труда. Работник, с точки зрения трудового законодательства, вероятно, имеет гораздо больше преимуществ, чем подрядчик-физическое лицо.

Также правоприменительная практика показывает, что необходимо четкое отграничение договора строительного подряда с подрядчиком-физическим лицом от договора купли-продажи. Главное отличие состоит в том, что в процессе реализации условий договора купли-продажи

регулирование отношений в процессе производства вещи не осуществляется [4]. С первого взгляда представляется, что осуществление работ по договору подряда возможно исключительно из материалов заказчика. Для решения разрешившейся ситуации обратимся к ст. 3 Венской конвенции о договорах международной купли-продажи товаров, которая как международный договор является источником права в Российской Федерации [5]. Исходя из содержания данного нормативного правового акта, мы можем сделать вывод о том, что выполнение строительных работ всегда является договором подряда, при этом не имеет значения, кто собственник материалов, с помощью которых осуществляется производство работ.

Важным условием в договоре строительного подряда является срок. Законодательство устанавливает, что сторонами должны быть установлены начальный и конечный срок работ. При этом соглашением сторон могут также устанавливаться промежуточные сроки, однако ответственность подрядчик будет нести только при нарушении им конечного срока выполнения работ.

Ценой в договоре строительного подряда является сумма в денежном выражении, которая определяется сторонами в качестве твердой денежной суммы [2, с.102].

Отсутствие в договоре определения цены не влечет за собой недействительность договора строительного подряда, однако стороны, как правило, заинтересованы в ее установлении с целью упреждения спорных ситуаций и возникновения возможных убытков для одной из сторон. Цена, указанная в договоре подряда, и цена вещи, изготовленной в процессе работ, не всегда совпадают, поскольку в цену вещи, помимо издержек подрядчика, включаются также затраты заказчика, к которым относится стоимость материалов и работ, которые выполнены другими лицами.

Если для реализации договора строительного подряда необходимо осуществить комплекс работ, то стороны утверждают твердую смету, отступления от которой недопустимы. Однако стороны могут прийти к соглашению о приблизительной смете, когда отсутствует возможность заранее предусмотреть весь объем необходимых работ. Цена приблизительной сметы может быть увеличена только по одному основанию – возникновение необходимости проведения подрядчиком дополнительных работ. Следовательно, какие-либо значительные увеличения количества издержек для подрядчика, например изменение налогового законодательства в сторону ужесточения, повышение цен на необходимые материалы работ, влекут за собой существенные убытки. На наш взгляд, в этом заключается некоторый пробел в современном законодательстве, поскольку огромное число рисков ложится на плечи подрядчика, в то время как заказчик практически «обезопасен» от возникновения неблагоприятных ситуаций в указанном случае. Этому же мнению придерживается С. Ренжин, говоря о том, по какой причине

подрядчики в строительстве зачастую вынуждены конфликтовать с заказчиками [6].

Нельзя не отметить тот факт, что в настоящее время расширен круг лиц, с кем может быть заключен договор строительного подряда. Если в советское время заключение договора строительного подряда было возможно исключительно между организациями [7], то теперь стороной может быть физическое лицо, что, безусловно, связано с активным развитием рыночных механизмов в экономической системе Российской Федерации.

Необходимо выделить ряд признаков, присущих договору строительного подряда. В первую очередь, все работы производятся по месту нахождения объекта строительства. Это представляется логичным, поскольку строительный подряд всегда непосредственно связан с недвижимым имуществом, что является его отличительным признаком, от, например, бытового подряда.

Еще одним признаком строительного подряда является применение генерального подряда. Это означает, что подрядчик вправе, если иное не предусмотрено нормативно-правовыми актами Российской Федерации или договором, привлекать для участия в работах субподрядчиков. Таким образом, в данного рода отношениях подрядчик становится заказчиком, а субподрядчики-подрядчиками. При этом, как правило, в договорах ответственность определяется следующим образом: субподрядчик несет ответственность за нарушения, предусмотренные договором и законодательством Российской Федерации, перед подрядчиком, тогда как подрядчик, соответственно, в полном объеме, – перед заказчиком. Таким образом, можно проследить некоторую иерархию.

Договор подряда имеет основные и дополнительные условия. К существенным условиям договора относят предмет, цену и сроки. Дополнительные условия практически всегда также указываются сторонами для урегулирования предполагаемых конфликтных ситуаций. Так, например, в большинстве случаев сторонами указывается гарантийный срок – 5 лет. Кроме того, для договора строительного подряда характерно гарантийное удержание заказчиков с подрядчика в размере 5 процентов от общей стоимости работ. Возвращается гарантийное удержание, как правило, постепенно – чаще всего двумя платежами. Многими представителями бизнеса в области строительства оспаривается необходимость включения в договор строительного подряда положения о гарантийном удержании. Полагаем, что это связано с защитой интересов подрядчиков, для которых, как и для всех предпринимателей, главной и единственной целью является максимальное извлечение прибыли. Однако, на наш взгляд, гарантийное удержание как мера обеспечения обязательств крайне необходима. Это объясняется объективными причинами, такими как достаточная сложность и высокая стоимость строительных работ, а также повышенный уровень риска, связанного с исполнением условий

договора строительного подряда.

В качестве подрядчика, как мы уже отмечали, могут выступать любые строительные, монтажно-строительные и иные организации, а также индивидуальные предприниматели. Однако, как уже указывалось, строительные работы связаны с определенной сложностью и риском, в связи с чем юридическим и физическим лицам требуется свидетельство о допуске от саморегулируемой организации для проведения данных работ.

Важно отметить, что ранее применялось обязательное лицензирование по отношению к данному типу работ, что создавало весомые проблемы в области регулирования договора строительного подряда, например проблему отсутствия должной конкуренции в сфере строительного бизнеса. Нам представляется, что отмена необходимости получения лицензий способствовала появлению целого ряда преимуществ в сфере строительного подряда. Так, появилось огромное количество новых игроков на рынке, а также значительно увеличились темпы строительства недвижимости.

Большая часть Гражданского Кодекса Российской Федерации, касающаяся регулирования договора строительного подряда, предусматривает обязанности контрагентов. Обязанностям подрядчика соответствуют права заказчика. Это же правило действует и в обратном порядке. О. Алексеева для определения содержания договора строительного подряда с подрядчиком-физическим лицом предлагает четко выделять права заказчика и подрядчика, и, соответственно, обязанности контрагентов. К обязанностям подрядчика-физического лица она относит, прежде всего, осуществление всего объема строительных работ в срок, указанный сторонами в договоре. Помимо этого, автор включает в этот список также несение риска случайной гибели вещи и возмещение ущерба в случае наличия факта такой гибели. Главной обязанностью заказчика называется своевременная выплата денежной суммы подрядчику, указанной в договоре как цена договора.

Ко второй группе, касающейся прав сторон, автор относит право подрядчика требовать от заказчика своевременной оплаты работ. В связи с этим мы можем видеть последовательную взаимосвязь возникновения прав и обязанностей. Так, с возникновением права у подрядчика требовать уплаты денежного вознаграждения у заказчика появляется обязанность уплатить эту денежную сумму в пользу подрядчика.

Общей обязанностью заказчика независимо от подвида договора строительного подряда является обязанность заказчика произвести приемку работ незамедлительно после достижения результата этих работ. Приемка заказчиком результатов работ может быть оформлена как с помощью двустороннего, так и одностороннего акта [8, с.28]. На практике намного чаще применяется составление двустороннего акта, поскольку его оспаривание законодательством в настоящее время не предусматривается, тогда как односторонний акт можно оспорить в предусмотренном законом

порядке [9].

Нельзя не упомянуть об «особенной» обязанности подрядчика, которая проявляется в необходимости заключить договор о выполнении дополнительных работ. Юридическим фактом возникновения данной обязанности является согласие заказчика на проведение и оплату дополнительных работ. Следовательно, мы можем говорить о гражданско-правовом характере данной обязанности.

Заказчик может обладать недостаточной квалификацией для осуществления контроля за ходом строительных, монтажных или иных работ. Для выполнения данной функции он вправе привлечь инженера или инженерную организацию. Однако тут возникает закономерный вопрос: если договор строительного подряда с подрядчиком-физическим лицом был заключен между заказчиком и подрядчиком, то вправе ли заказчик привлекать стороннее лицо в качестве инженера? Законодатель дает положительный ответ. Таким образом, подрядчик «отстранен» от привлечения инженера или инженерной организации, что не в полном объеме соответствует диспозитивному методу договора гражданско-правового характера, который предусматривает равенство субъектов [10, с.32].

Однако договор строительного подряда предусматривает и некое использование императивного метода по отношению к сторонам. Так, например, подрядчик не имеет права производить строительные работы в нарушение законодательства о защите окружающей среды. На практике возникает ситуация, что большинство нарушений происходит не из-за нарушения законодательства, а в связи с отсутствием административного разрешения, что влечет за собой признание строительства самовольным и неуправляемым [11, с.122].

Обратимся к п. 3 ст. 748 Гражданского Кодекса Российской Федерации. Исходя из содержания данной нормы, опираясь на формально-юридические правила, можно сделать вывод о необходимости безусловного выполнения подрядчиком указаний заказчика в ходе производства строительных или иных видов работ. Данная обязанность вызывает определенные противоречия, связанные с эффективностью строительных работ. Безусловно, указания заказчика не должны противоречить условиям договора, однако главная задача подрядчика-физического лица состоит в достижении результата работ. Ввиду того что подрядчик обладает необходимой компетенцией для проведения строительных, монтажных работ, представляется сомнительной норма об обязательном выполнении подрядчиком указаний заказчика, который, вероятно, не осуществляет самостоятельно проведение данных видов работ.

Также многие ученые, говоря о проблемных аспектах содержания договора строительного подряда с подрядчиком-физическим лицом, упоминают ст. 718 Гражданского Кодекса Российской Федерации, в

соответствии с которой заказчик обязан содействовать подрядчику в выполнении работ. При этом подрядчик в случае данной обязанности заказчиком вправе требовать возмещения убытков. Эта норма вызывает немалое количество споров среди исследователей ввиду ее неоднозначности по поводу того, считать ли тот или иной случай фактом неисполнения заказчиком указанной обязанности.

Заключение. Проблема разграничения прав и обязанностей по договору строительного подряда вызывает неоднозначные позиции. В данной статье мы рассмотрели актуальные проблемные и дискуссионные аспекты в области регулирования прав и обязанностей сторон по договору строительного подряда. На наш взгляд, существуют конкретные пробелы законодательства в области регулирования прав и обязанностей сторон, в связи с чем возникают многочисленные конфликтные ситуации.

Выводы: В качестве выводов к данной статье мы предлагаем законодательно осуществить более четкое разграничение содержания прав и обязанностей сторон, что приведет к отсутствию двусмысленной трактовки той или иной нормы, что в свою очередь значительно улучшит взаимодействие заказчика и подрядчика, а также третьих лиц, и снизит нагрузку на судебную систему Российской Федерации.

Благодарности: за содействие в исследовании автор выражает благодарность научному руководителю Шокотько Майе Алексеевне и редакции журнала «Современный Юрист».

Список источников:

1. Круглов (2019) – Круглов С.К. Понятие и основные проблемы в договоре строительного подряда // Юридические вопросы строительства, 2019. - №3. - с. 121 – 126.
2. Галицкая (2018) – Галицкая А.А. Договор строительного подряда в правоприменительной практике // Вестник академии права и управления. 2018. №1 (50). С. 97-103.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.
4. Постановление Президиума Верховного Суда РФ от 27.03.02 г. №58п [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.
5. Конвенция Организации Объединенных Наций о договорах международной купли-продажи товаров (Венская конвенция о международных договорах купли-продажи товаров) 1980 года [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.
6. Ренжин (2018) – Сергей Ренжин. Почему заказчики и подрядчики всегда конфликтуют на стройке [Электронный ресурс] URL: <https://realty.rbc.ru/news/5b7d24879a794777e6565586> (дата обращения: 12.04.2021).
7. Гражданский кодекс РСФСР (утв. Верховным Советом РСФСР 11 июня 1964г.) [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.
8. Круглов (2016) – Круглов А.В. Понятие, сущность и существенные условия договора строительного подряда // Правовые вопросы строительства, 2016. – №2. – с. 27 – 29.

9. Постановление Правительства РФ от 05.03.2007 № 145 (ред. от 07.11.2008) "О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий" // [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

10. Мельгуй (2005) - Мельгуй, А.Э. Претензии заказчиков по договорам строительного подряда // Учет в строительстве, 2005. - № 2., с.24-35.

11. Панина (2017) – Панина Л.В. Предмет незавершенного строительства как предмет договора строительного подряда // Юридический мир. 2017. №16, с.120-132.

References:

Kruglov (2019) – Kruglov S. K. The concept and main problems in the contract of construction contract [Ponyatie i osnovnye problemy v dogovore stroitel'nogo podryada] // Legal issues of construction [Yuridicheskie voprosy stroitel'stva], 2019. – No. 3. – p. 121-126;

Galitskaya (2018) – Galitskaya A. A. Construction contract contract in law enforcement practice [Dogovor stroitel'nogo podryada v pravoprimeritel'noĭ praktike]// Bulletin of the Academy of Law and Management [Vestnik akademii prava i upravleniya], 2018. No. 1 (50). pp. 97-103;

Civil Code of the Russian Federation (Part two) of 26.01.1996 N 14-FZ [Electronic resource] // ATP «Consultant Plus» [Konsul'tant Plyus];

Resolution of the Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation No. 58p of 27.03.02 [Electronic resource] / / ATP «Consultant Plus» [Konsul'tant Plyus];

United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods "United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods (Vienna Convention on International Contracts for the Sale of Goods)" of 1980 [Electronic resource] // ATP «Consultant Plus» [Konsul'tant Plyus];

Renzhin (2018) – Sergey Renzhin Why customers and contractors always conflict at the construction site [electronic resource] URL: <https://realty.rbc.ru/news/5b7d24879a794777e6565586> (accessed 12.04.2021);

The Civil Code of the RSFSR (approved by the Supreme Soviet of the RSFSR on June 11, 1964g.) [Electronic resource] // ATP «Consultant Plus» [Konsul'tant Plyus];

Kruglov (2016) – Kruglov A.V. The concept, essence and essential conditions of the construction contract [Ponyatie, sushchnost' i sushchestvennye usloviya dogovora stroitel'nogo podryada]// Legal issues of construction [Pravovye voprosy stroitel'stva], 2016. – No. 2. – p. 27-29;

Resolution of the Government of the Russian Federation of 05.03.2007 N 145 (ed. of 07.11.2008) "On the procedure for organizing and conducting state expertise of project documentation and results of engineering surveys" [Electronic resource] // ATP «Consultant Plus» [Konsul'tant Plyus]

Melguy (2005) – Melguy, A. E. Claims of customers under construction contracts [Pretenzii zakazchikov po dogovoram stroitel'nogo podryada]// Accounting in construction[Uchet v stroitel'stve], 2005. - No. 2., pp. 24-35;

Panina (2017) – Panina L. V. The subject of unfinished construction as the subject of a construction contract [Predmet nezavershennogo stroitel'stva kak predmet dogovora stroitel'nogo podryada]// Legal World [Yuridicheskiy mir]. 2017g. №16, p. 120-132.