

Гражданское право

УДК 347.454.31

JEL K12

*ШЕРЕМЕТЬЕВА Наталья Владимировна*¹

¹ ФГОУ ВО «Владивостокский государственный университет» (ФГБОУ ВО «ВВГУ»), ул. Гоголя, 41, ДФО, Приморский край, г. Владивосток, 690014, Россия

<https://orcid.org/0000-0001-8472-1304>

¹ Шереметьева Наталья Владимировна старший преподаватель кафедры гражданско-правовых дисциплин ФГБОУ ВО «ВВГУ»

E-mail: nata-sheremet@mail.ru

*ШУЛЬГА Елена Алексеевна*²

² ФГОУ ВО «Владивостокский государственный университет» (ФГБОУ ВО «ВВГУ»), ул. Гоголя, 41, ДФО, Приморский край, г. Владивосток, 690014, Россия

<https://orcid.org/0000-0003-3627-9165>

² Шульга Елена Алексеевна старший преподаватель кафедры гражданско-правовых дисциплин ФГБОУ ВО «ВВГУ»

E-mail: caotica2018@inbox.ru

ТЕХНИЧЕСКАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ И АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ В ДОГОВОРЕ СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

Аннотация

Предмет/тема. В статье анализируется договор строительного подряда как инструмент для регулирования строительных правоотношений. Акцент делается на таком аспекте договорной конструкции, как проектная и техническая документация, прилагаемая к любому договору строительного подряда. Основная идея статьи в том, что договор строительного подряда не заключается без исполнения условий договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ, хотя гражданским законодательством они регулируются как два обособленных договора.

Цель/задачи. Цель исследования заключается в том, чтобы определить значимость технической и проектной документации для реализации правоотношений, основанных на договоре строительного подряда. Для достижения цели исследования в статье реализуются две основные задачи. Во-первых, рассматриваются особенности создания технической и архитектурно-проектной документации и источники правового регулирования процесса её разработки. Во-вторых, определяется степень важности созданной проектной документации для сторон правоотношений, возникающих на основании договора строительного подряда.

Методология. В процессе исследования использовались общенаучные и частноправовые методы, а именно методы индукции и индукции, ретроспективный метод, метод компаративистики, классификационный метод, метод структурного анализа, метод лексического анализа правовых норм и другие методы.

Выводы. В процессе исследования было установлено, что техническая и архитектурно-строительная документация представляет собой совокупность чертежей, схем, проектов, пояснительных записок,

технических расчетов, собранная в соответствии с нормами федерального законодательства, санитарными, экономическими и техническими требованиями. Техническая документация отражается в виде рабочего проекта со сметным расчетом, который впоследствии используется в строительных правоотношениях между сторонами договора строительного подряда. Для участников договора строительного подряда вся документация, касающаяся технических и архитектурных требований, является обязательной, но в практической реализации проекта могут быть допущены некоторые отклонения, обусловленные особенностями ландшафта, природными условиями и другими объективными факторами, что должно быть позволено законодательством и разъяснено в самом договоре строительного подряда в качестве непереносимого условия.

Ключевые слова: *договор строительного подряда, объект капитального строительства, строительная деятельность, техническая документация, участники правоотношений, стандарты, проектная документация.*

Civil law

¹ *Natalia V. Sheremetyeva*

¹ Senior Lecturer of the Department of Civil Law Disciplines of the VVSU Federal State Educational Institution. E-mail: nata-sheremet@mail.ru

² *Elena A. Shulga*

Senior Lecturer of the Department of Civil Law Disciplines of the VVSU Federal State Educational Institution. E-mail: caotica2018@inbox.ru

TECHNICAL DOCUMENTATION AND ARCHITECTURAL AND CONSTRUCTION DESIGN IN THE CONSTRUCTION CONTRACT

Annotation

Subject/topic The article analyzes the construction contract as a tool for regulating construction legal relations. The emphasis is placed on such an aspect of the contractual structure as the design and technical documentation attached to any construction contract. The main idea of the article is that a construction contract is not concluded without fulfilling the terms of a contract for the performance of design and survey work, although they are regulated by civil law as two separate contracts.

Purpose/objectives The purpose of the study is to determine the importance of technical and project documentation for the implementation of legal relations based on a construction contract. To achieve the research goal, the article implements two main tasks. Firstly, the features of the creation of technical and architectural design documentation and the sources of legal regulation of the process of its development are considered, secondly, the degree of importance of the created design documentation for the parties of legal relations arising on the basis of a construction contract is determined.

Methodology In the course of the research, general scientific and private legal methods were used, namely, induction and induction methods, retrospective method, comparative method, classification method, structural analysis method, lexical analysis method of legal norms and other methods.

Conclusions In the course of the study, it was found that technical and architectural and construction documentation is a set of drawings, diagrams, projects, explanatory notes, technical calculations, collected in accordance with the norms of federal legislation, sanitary, economic and technical requirements.

Technical documentation is reflected in the form of a working draft with an estimated calculation, which is subsequently used in construction legal relations between the parties to the construction contract. For the participants of the construction contract, all documentation concerning technical and architectural requirements is mandatory, but in the practical implementation of the project, some deviations may be allowed due to the peculiarities of the landscape, natural conditions and other objective factors, which should be allowed by law and explained in the construction contract itself as an indispensable condition.

Keywords: *construction contract, capital construction object, construction activity, technical documentation, participants in legal relations, standards, project documentation.*

Все складывающиеся и реализующиеся в России правоотношения легализованы, в первую очередь, общими нормами Конституции Российской Федерации, которыми субъектам права предоставляются основные права и свободы, чтобы вступать в правоотношения, нести ответственность за свои действия и получать защиту, если их законные интересы будут нарушены другими субъектами права¹.

Федеральные законы, подзаконные нормативные акты детализируют конституционные нормы применительно к отдельным сферам жизнедеятельности общества. Общественные отношения в сфере территориального планирования и градостроительства регулируются Градостроительным кодексом Российской Федерации (ГрК РФ) и специальными федеральными законами, по отношению к которым Градостроительный кодекс РФ имеет приоритет и большую юридическую силу².

Техническая сторона градостроительной деятельности регулируется специальным Законом «О техническом регулировании». Нормы этого Закона применяются при приведении зданий и сооружений в соответствие с техническими требованиями или при проектировании и строительстве зданий и сооружений. Закон «О техническом регулировании» содержит нормы процессуального характера, так как регулирует сам процесс применения технических требований³.

Материальные технические нормы выражаются в виде специальных строительных норм и правил (СНиП), которые представляют собой разработанные органами исполнительной власти технические,

¹ Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года (в ред. федеральных конституционных законов РФ от 04.10.2022 г. №№ 5-ФКЗ, 6-ФКЗ, 7-ФКЗ, 8-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. – 04.08.2014. – №31. – ст. 4398.

² Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ (в ред. федеральных законов РФ от 19.12.2022 г. №№ 541-ФЗ, 542-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 03.01.2005. – №1 (ч. I). – ст. 16.

³ Федеральный закон Российской Федерации от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» (в ред. Федерального закона РФ от 02.07.2021 г. №351-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 30.12.2002. – №52 (часть I). – ст. 5140.

экономические и правовые акты нормативного характера, на основании которых осуществляется градостроительная деятельность, проводятся инженерные изыскания и разрабатываются архитектурно-строительные проекты. Санитарные нормы и правила, разработанные в Советском Союзе, показали свою эффективность при взаимодействии с государственной системой стандартизации. С 1995 года СНиПы применялись только в отдельных сферах общественной деятельности, а в 2010 году были заменены сводами правил Российской Федерации (СП РФ), которые разрабатываются и применяются в тех областях, где отсутствуют национальные стандарты, чтобы обеспечить соблюдение технических регламентов.

Закон «О техническом регулировании» был предназначен для подготовки основы, которая позволила бы России вступить в состав Всемирной Торговой Организации (ВТО). Нарботанная за десятилетия отечественная база строительных норм и правил перестала применяться. Однако практические работники быстро осознали, что разработка новой системы строительных правил потребует большого объема работы специалистов и много времени. В связи с этим действие старых санитарных норм и правил было продлено, чтобы восполнить появившиеся пробелы в техническом регулировании.

Гражданско-правовые отношения в рамках градостроительства урегулированы Гражданским кодексом Российской Федерации (ГК РФ). При строительстве возникают права собственности, появляются новые шедевры архитектуры, в отношении которых действуют интеллектуальные права, реализуются земельные правоотношения, что требует регулирования гражданским законодательством. Основными договорами, заключаемыми при строительстве или реконструкции зданий и сооружений, являются договор на осуществление проектных и изыскательских работ и договор строительного подряда.

Техническая документация на строительство здания или сооружения, включая архитектурный проект, разрабатывается до заключения договора строительного подряда. Техническая сторона строительства с расчетами, эскизами, чертежами и сметами входит в обязанности подрядчика, статус которого регулируется нормами параграфа 4 Главы 37 Гражданского кодекса РФ и договором на осуществление проектных и изыскательских работ¹.

Создание технической и архитектурно-строительной документации может осуществляться в два этапа или в один в зависимости от сложности объекта строительства. Одного этапа для составления рабочего проекта достаточно, если здание или сооружение несложной, или типовой

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 года № 14-ФЗ (в ред. Федерального закона РФ от 01.07.2021 г. № 14-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 29.01.1996. – №5. – ст. 410.

конструкции. Проектирование требует осуществления двух этапов, если планируется строительство сложного объекта, или в месте строительства сложные природные условия. При проектировании в один этап сразу составляется рабочий проект с расчетными сметами, а при сложном процессе проектирования сначала составляется проект с расчетом стоимости строительства, а затем на основе составленного проекта формируется пакет технической документации, который и представляет собой рабочий проект, который впоследствии будет использован при строительстве здания или сооружения.

Результат отношений, построенных на основе договора на осуществление проектных и изыскательских работ, имеет значение для договора строительного подряда в том плане, что подрядчик-строитель будет использовать при строительстве объекта всю документацию с архитектурными, технико-экономическими и иными качественными показателями.

Архитектурный проект, как и архитектурное сооружение, построенное на основании этого проекта, являются объектами авторских прав.

При разработке проектной документации должны учитываться минимально необходимые требования безопасности, разработанные для зданий и сооружений. Нужно учитывать, что требования безопасности, содержащиеся в специальном Законе, распространяются на все циклы жизни здания или сооружения. В состав Технического регламента безопасности входят требования пожарной безопасности, требования безопасности проживания, пребывания и пользования сооружением людьми, требования снижения отрицательного воздействия на окружающую среду, требования учета сложных природных и техногенных условий, требования доступности здания для инвалидов и иные необходимые требования безопасности¹.

Законодатель определяет совокупность документов, которые должны войти в состав проектно-технической документации:

- пояснительная записка для архитектурно-строительного проектирования, в которой содержатся исходные данные, необходимые для строительства, реконструкции или капитального ремонта объекта, и результаты инженерных изысканий и технических расчетов;
- план земельного участка, выполненный в соответствии с полным градостроительным планом;
- архитектурные решения;
- конструктивные и объемно-планировочные решения;

¹ Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (в ред. Федерального закона РФ от 02.07.2013 г. № 185-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 04.01.2010. – №1. – ст. 5.

- сведения об инженерно-технических коммуникациях на земельном участке, технологических решениях, разрешенных инженерно-технических мероприятиях;
- организационный проект строительства;
- перечень работ, необходимых для сноса или демонтажа объектов капитального строительства на земельном участке;
- перечень мероприятий, которые необходимо провести в рамках охраны окружающей среды;
- перечень мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности;
- проектно-сметная документация объектов с указанием бюджетов, из которых финансируются строительные и иные работы;
- иные документы, которые необходимы в тех случаях, когда это прямо предусматривается отдельными законами [1;22].

В части 1 статьи 760 ГК РФ закреплены обязанности подрядчика, связанные с документацией. Так, подрядчик обязан постоянно согласовывать документацию с заказчиком, а при необходимости - с компетентными органами государственной власти и органами местного самоуправления. Подрядчику запрещено передавать техническую документацию третьим лицам. Это значит, что заказчик, приняв результат работы от подрядчика, должен иметь возможность использовать техническую документацию в своих целях без всяких препятствий со стороны третьих лиц и органов государственной власти. Заказчик должен получить документацию, не только рассчитанную в соответствии со всеми установленными требованиями, но и согласованную со всеми государственными органами исполнительной власти в установленном законом порядке.

В соответствии с частью 1 статьи 743 ГК РФ лицо, обладающее правовым статусом подрядчика по договору строительного подряда, получает разработанную заранее техническую и архитектурно-проектную документацию, которой он должен придерживаться в процессе строительства. Следовательно, от того, насколько точно подрядчик следует проектно-сметной документации, зависит оценка эффективности его деятельности и исполнения им договорных обязанностей.

Во втором абзаце части 1 статьи 743 ГК РФ законодатель предоставляет сторонам договора строительного подряда самим решать вопрос о возможности отклонения от проектной документации, т.е. в договоре они могут указать, в какой степени и при каких условиях подрядчик может отклониться от предоставленной ему проектной документации, кто несет расходы, связанные с отклонением от проекта, и другие вопросы, возникающие в части исполнения архитектурного проекта и соблюдения технических требований.

Возможность отклонения от проектных требований не делает

предоставленную документацию менее значимой для исполнения договора строительного подряда. В части 2 статьи 743 ГК РФ закреплено положение, в соответствии с которым стороны должны определить, какая сторона, и в какой срок должна предоставить техническую документацию. О.С. Новожилов считает, что это условие является существенным для заключения договора строительного подряда. [2;72]

С мнением автора нужно согласиться, потому что законодатель детально регламентирует деятельность сторон с технической документацией: действия сторон при обнаружении ошибки в проектной документации; необходимость наличия специальных знаний у подрядчика для работы с проектной документацией; порядок внесения изменений в техническую документацию, предоставленную для реализации договора.

Отклонение от проектной документации возможно при обнаружении ошибок или при установлении объективных факторов, которые не были учтены при расчетах и измерениях. На основании части 2 статьи 754 ГК РФ подрядчик освобождается от ответственности за «мелкие отступления» от технической документации, если докажет, что они не повлияли на качество результата. [3;36]

Использование оценочного выражения «мелкие отклонения» неуместно в отношении технической документации, в которой все расчеты выражены в точных показателях длины, массы, расстояния, стоимости и т.д. Логично заключить, что в законодательстве должен быть установлен порог отклонения от технической документации, например, не более 5% от стоимости договора или не более 2% от количественных показателей, используемых в проектной и технической документации. Тогда при снижении качества результата подрядных работ подрядчик обязан будет понести ответственность, а если качественный ущерб не наступил, то подрядчику вообще не придется участвовать в судебных конфликтах по поводу отступлений от технических параметров, так как законодательно установленный порог отклонения не был превышен. Такое дополнение могло бы в большей степени уравнивать стороны по бремени доказывания. Нужно учесть, что заказчику предоставляется законное право вносить в одностороннем порядке изменения в проектную документацию, но для этого установлен порог в 10%, и при условии, что после внесения изменений не поменяется характер работ, которые изначально должен был выполнить подрядчик.

Таким образом, значимость технической и архитектурно-строительной документации для сторон договора строительного подряда несомненна, что можно констатировать по детальному нормативному регулированию процесса создания пакета документов, по установлению подробных технических, экономических, экологических и иных требований, предъявляемых к строительству, реконструкции, капитальному ремонту зданий и сооружений.

Список источников:

1. Антипов (2021) – Антипов М.Г. Договор подряда на выполнение проектных и изыскательских работ / Цифровые трансформации в развитии экономики и общества: Материалы XVIII Международной научно-практической конференции. – Воронеж: Издательство «НАУКА-ЮНИПРЕСС», 2021. – С. 21 – 24. – 556 с.
2. Башкатова (2020) – Башкатова А.С. Некоторые вопросы правового регулирования договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ / Актуальные проблемы частного права в Российской Федерации: Сборник статей III Ежегодной всероссийской студенческой научно-практической конференции. – Симферополь: Издательство Крымского федерального университета им. В.И. Вернадского, 2020. – С. 75 – 80. – 386 с.
3. Горбунов, Тупицына (2022) – Горбунов С.В., Тупицына Е.В. Организация проектирования и подрядных отношений в строительстве / Современные тенденции инновационного развития России: теория и практика: Материалы Национальной научно-практической конференции. – Н. Новгород: Издательство Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета, 2022. – С. 43 – 47. – 157 с.
4. Новожилов (2012) – Новожилов О.С. Существенные условия договора строительного подряда. – М.: Издательский дом «Панорама» // Бухучет в строительных организациях. – 2012. – №10. – С. 70 – 74.
5. Сазонов (2020) – Сазонов М.П. Правила составления технического задания при организации строительных работ. – М.: Издательство Международной академии строительства, архитектуры и дизайна // Сметно-договорная работа в строительстве. – 2020. – №5. – С. 42 – 49.
6. Скачкова, Карапетян (2021) – Скачкова О.В., Карапетян А.А. Актуальные вопросы практики рассмотрения арбитражными судами споров из договора строительного подряда. – М.: Издательство ООО «Экономические науки» // Вопросы экономики и права. – 2021. – №156. – С. 33 – 37.
7. Тищенко (2012) – Тищенко В.В. Строительные нормы и правила вчера и сегодня. – М.: Издательство ООО «БСТ» // БСТ: Бюллетень строительной техники. – 2012. – №4(932). – С. 11 – 16.
8. Улаева (2015) – Улаева Н.Л. Гражданско-правовое регулирование градостроительства: сущность, значение и перспективы совершенствования. – Краснодар: Издательство Краснодарского университета МВД РФ // Вестник Краснодарского университета МВД России. – 2015. – №1(27). – С. 26 – 30.
9. Черникова (2019) Черникова С.А. Управление инвестиционно-строительными проектами: Учебное пособие. – Пермь: Издательство Пермского государственного аграрно-технологического университета имени академика Д.Н. Прянишникова, 2019. – 330 с.
10. Чумакова (2019) – Чумакова О.В. Существенные условия договора строительного подряда. – Ногинск: Издательство «Аналитика Родис» // Вопросы российского и международного права. – 2019. – Т. 9. – №6-1. – С. 60 – 65.

References:

Antipov (2021) – Antipov M.G. *Contract for the execution of design and survey work* [Dogovor podryada na vypolnenie proektnyh i izyskatel'skih rabot] / Digital transformations in the development of the economy and society: Proceedings of the XVIII International Scientific and Practical Conference. - Voronezh: Publishing house "NAUKA-UNIPRESS", 2021. - P. 21 - 24. - 556 p.

Bashkatova (2020) – Bashkatova A.S. *Some issues of legal regulation of the contract for the performance of design and survey work* [Nekotorye voprosy pravovogo regulirovaniya dogovora podryada na vypolnenie proektnyh i izyskatel'skih rabot] Actual problems of private law in the Russian Federation: Collection of articles of the III Annual All-Russian Student Scientific and Practical Conference. - Simferopol: Publishing house of the Crimean Federal University. IN AND. Vernadsky, 2020. - S. 75 - 80. - 386 p.

Gorbunov, Tupitsina (2022) – Gorbunov S.V., Tupitsina E.V. *Organization of design and contracting relations in construction* [Organizatsiya proektirovaniya i podryadnyh otnoshenij v stroitel'stve] / Modern trends in innovative development of Russia: theory and practice: Proceedings of the National Scientific and Practical Conference. - Nizhny Novgorod: Publishing house of the Nizhny Novgorod State University of Architecture and Civil Engineering, 2022. - P. 43 - 47. - 157 p.

Novozhilov (2012) – Novozhilov O.S. *Essential terms of a construction contract* [Sushchestvennye usloviya dogovora stroitel'nogo podryada]. – M.: Publishing house "Panorama" // Accounting in construction organizations. - 2012. - No. 10. - S. 70 - 74.

Sazonov (2020) – Sazonov M.P. *Rules for the preparation of technical specifications for the organization of construction work* [Pravila sostavleniya tekhnicheskogo zadaniya pri organizatsii stroitel'nyh rabot]. - M.: Publishing house of the International Academy of Construction, Architecture and Design // Estimated and contractual work in construction. - 2020. - No. 5. - S. 42 - 49.

Skachkova, Karapetyan (2021) – Skachkova O.V., Karapetyan A.A. *Actual issues of the practice of consideration by arbitration courts of disputes from a construction contract* [Aktual'nye voprosy praktiki rassmotreniya arbitrazhnymi sudami sporov iz dogovora stroitel'nogo podryada]. - M.: Publishing house LLC "Economic sciences" // Questions of Economics and Law. - 2021. - No. 156. - S. 33 - 37.

Tishenko (2012) – Tishenko V.V. *Building codes yesterday and today* [Stroitel'nye normy i pravila vchera i segodnya. – M.: Izdatel'stvo OOO «BST» // BST: Byulleten' stroitel'noj tekhniki] - M.: Publishing house LLC "BST" // BST: Bulletin of construction equipment. - 2012. - No. 4 (932). - S. 11 - 16.

Ulaeva (2015) – Ulaeva N.L. *Civil law regulation of urban planning: essence, significance and prospects for improvement* [Upravlenie investitsionno-stroitel'nymi proektami: Uchebnoe posobie]. - Krasnodar: Publishing house of the Krasnodar University of the Ministry of Internal Affairs of the Russian Federation // Bulletin of the Krasnodar University of the Ministry of Internal Affairs of Russia. - 2015. - No. 1 (27). - S. 26 - 30.

Chernikova (2019) – Chernikova S.A. *Management of investment and construction projects: Textbook.* – Perm: Publishing House of the Perm State Agrarian and Technological University named after Academician D.N. Pryanishnikova [Perm': Izdatel'stvo Permskogo gosudarstvennogo agrarno-

tekhnologicheskogo universiteta imeni akademika D.N. Pryanishnikova] 2019. - 330 p.

Chumakova (2019) – Chumakova O.V. *Essential terms of a construction contract* [Sushchestvennyye usloviya dogovora stroitel'nogo podryada] – Noginsk: Publishing house "Analytics Rodis" // Issues of Russian and international law. - 2019. - T. 9. - No. 6-1. - S. 60 - 65.