СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ

ГЛАВА 1 Правовая природа договора строительного подряда

1.1 История становления и развития договора строительного подряда в России

1.2 Юридическая природа договора строительного подряд

ГЛАВА 2 Содержание, стороны и порядок заключения договора строительного подряда

2.1 Порядок заключения договора строительного подряда

2.2 Анализ правового статуса участников договора строительного подряда

2.3 Права и обязанности сторон договора строительного подряда

ГЛАВА 3 Проблемные вопросы прекращения и ответственности за нарушение договора строительного подряда

3.1 Прекращение договора строительного подряда

3.2 Гражданско-правовая ответственность по договору строительного подряда

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

ВВЕДЕНИЕ

Темавыпускной квалификационной работы, является одной из самых актуальных на сегодняшний момент. Дело в том, что в любом обществе договор строительного подряда может быть назван среди наиболее распространенных. В России сейчас, даже, несмотря, на множественные сложности, строительная деятельность процветает, а количество строительных фирм продолжает расти.

В нашей стране и раньше существовал такой тип договора, назывался он договором капитального строительства. Тогда все строилось на планово-административных началах. При переходе к рыночной экономике подход изменился, сейчас уже не осуществляется типовое регулирование, и плановое регулирование, и свобода субъектов рынка достаточно обширна. Однако законодательство все же устанавливает отдельные императивные нормы, прежде всего для защиты заказчиков.

Актуальность темы выпускной квалификационной работы. Строительство занимает отдельное место среди других отраслей материального производства, поскольку обладает специфическими, только ему присущими чертами: в строительстве задействовано большое количество участников, строительная продукция территориально закреплена, производится по заказам конкретных заказчиков, характеризуется крупными затратами и длительными сроками выполнения работ, конечный продукт, как правило, представляет собой недвижимость с присущими ей особенностями.

Эти факторы требуют относиться к составлению договора строительного подряда с особой тщательностью, с тем, чтобы в нем были урегулированы все потенциальные разногласия. Ведь практически любой спор между заказчиком и подрядчиком может привести к весьма ощутимым для обеих сторон убыткам.

Данный вид договора имеет различные виды: непосредственно договор о строительстве объекта, текущего и капитального ремонта зданий и помещений, выполнения монтажных работ и многие другие.

Для того чтобы правильно подготовить проект договора и в дальнейшем заключить его с подрядчиком, избегая ошибок и всевозможных последствий при ненадлежащем исполнении договора, руководителю предприятия следует руководствоваться не только нормами гражданского законодательства, но и знать судебно-арбитражную практику разрешения споров по договорам данного вида, а также нормативно-правовые документы (установленные формы первично-учетной документации, применяемой в строительстве, особенности составления сметной документации, а также термины и определения, применяемые в строительстве, и многое другое).

Еще на этапе ведения переговоров необходимо четко уяснить и зафиксировать требующееся для строительства время, гарантии соблюдения сроков строительства и эксплуатации принятого объекта. Особое внимание следует обратить на соответствие положений договора законодательству, т.к. отношения в области строительства, помимо нормативных документов, регулируются договором (контрактом) строительного подряда.

Правовое регулирование строительного подряда в цивилистической и предпринимательской правовой литературе затрагивалась многими авторами. Вместе с тем в науке гражданского права специальных работ монографического характера, посвященных исследованию этого института не так много, большинство существующих современных работ носят скорее информативный характер, а не научный.

Проблема требует сегодня всестороннего изучения с учетом практики применения новейшего законодательства о подрядных отношениях, а также с учетом того, что многие аспекты все еще не получили надлежащего законодательного урегулирования. Что же касается имеющихся правовых решений, то они в ряде случаев нуждаются в развитии и совершенствовании. Сказанное дает основание для утверждения, что тема данной работы должна быть отнесена к числу актуальных проблем науки гражданского права, представляющая несомненный научный и практический интерес.

Важнейшие по своей содержательной глубине и перспективному значению разработки в области теории договора подряда на выполнение строительных работ разрабатывались целой плеядой известных ученых. Следует выделить работы К.И. Анненкова, Г.Ф. Шершеневича, З.И. Шкундина, А.А. Каравайкина, В.Ф. Чигира, В.П. Грибанова, М.Я. Черняка, О.С. Иоффе, Я.А. Куник, Ю.К. Толстого, З. Фаткундинова, И.Л. Брауде, О.Н. Садикова, В.В. Витрянского, М.И. Брагинского и многих других. Труды этих авторов являются теоретической базой данного исследования.

Нормативно-правовую основу составили Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс, Закон об архитектурной деятельности, Закон об инвестиционной деятельности. Среди подзаконных актов необходимо выделить Положение о проведении государственной экспертизы и утверждении градостроительной, предпроектной и проектной документации в Российской Федерации. К числу наиболее значимых нормативно-технических документов следует отнести строительные нормы и правила (СНиП).

Эмпирической основой по вопросам заключения, исполнения и расторжения договоров строительного подряда выработанной на базе обобщения практики федеральных окружных арбитражных судов и Высшего Арбитражного суда РФ.

Объектом данного исследования являются общественные отношения складывающиеся в сфере выполнения работ по строительству, ремонту зданий и сооружений.

Предметом исследования выступает нормативно-правовые акты регулирующие договор строительного подряда, а также судебная практика.

Цель данной работы рассмотрение теоретических вопросов договора строительного подряда, гражданского законодательства и практики его применения, а также разработка предложений по совершенствованию законодательства.

В соответствии с данной целью в работе поставлены следующие задачи:

* изучение истории становления и развития договора строительного подряда в России;
* определение места договора строительного подряда в системе гражданско- правовых договоров и соотношение с иными гражданско-правовыми конструкциями;
* проанализировать предпосылки и порядок заключения договора строительного подряд, а также его существенных условий и отдельных положений;
* выявление правовых особенностей организации процесса строительства, правового положения сторон в договоре строительного подряда, анализ их прав и обязанностей;
* рассмотрение гражданско-правовой ответственности сторон в договоре строительного подряда.

В качестве методов в работе использованы диалектико-материальный метод, а также такие методы как: анализ, синтез, формально-юридический, системно-структурный, исторический и социологический.

Таким образом, поскольку актуальность и необходимость разработки вопросов, возникающих при применении на практике норм о строительном подряде, не вызывает сомнений, что эта тема представляет собой интерес для юристов, занимающихся как теорией, так и практикой.

ГЛАВА 1. ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

* 1. История становления и развития договора строительного подряда в России

Формирование договора строительного подряда как самостоятельного субинститута в системе гражданского права имеет длительный и сложный путь исторического развития. Потребовался значительный период времени становления договорных отношений в области строительства, прежде чем они получили надлежащую правовую основу. В отличие от ряда стран Европы, которые при формировании своего гражданского законодательства восприняли отдельные положения римской правовой доктрины, в России нормы о договоре строительного подряда были разработаны значительно позже. Это было обусловлено отставанием в экономическом развитии и как следствие – применением хозяйственного способа строительства.

С другой стороны, в России наблюдается в большей степени самостоятельное развитие гражданского законодательства, которое было не столь зависимо от рецепции римского частного права. Причиной этого стало сохранение достаточно длительного периода времени феодального хозяйства, определяющего фактически складывающиеся экономические отношения. Значительный шаг в развитии гражданского законодательства, в том числе и законодательства о договорах строительного подряда, наблюдается в период становления капитализма, поскольку требовалось увеличение производственных мощностей, предполагающее создание материальной базы, основу которой составляли здания и сооружения. Задача по созданию материальной базы могла бы быть выполнена только тогда, когда для ее решения привлекались соответствующие специалисты, в том числе и в области строительства. Именно с привлечением специалистов в строительстве активно начинают развиваться экономические отношения, которые потребовали адекватной юридической формы в виде разработки норм о договорах подряда [76].

Первые упоминания о договоре по выполнению работ можно наблюдать в Русской Правде, где закреплялись отдельные положения о личном найме. Под личным наймом понималось услужение для выполнения определенной работы, сделанное в устной форме "государем" мастеру-плотнику – "наймиту" [60, с. 13 – 14].

Однако первые письменные свидетельства о строительном подряде относятся к 1547 г. и касаются частных подрядов, когда отношения оформлялись в виде подрядных грамот или записей. Нормативное закрепление отношений строительного подряда было сделано в 1595 г. царским Наказом "О заготовлении материалов для строения Смоленской крепости" [47]. В этом документе впервые закреплялись специальные нормы о договоре строительного подряда с участием государства, что сыграло значительную роль в дальнейшем развитии гражданского законодательства. Впоследствии большинство нормативных актов применительно к подрядным отношениям в строительстве до конца XX в. предполагали участие государства в качестве одной из сторон, а сам договор строительного подряда рассматривался в качестве государственного контракта, необходимого для осуществления внутренних функций государства, прежде всего обороны [60, с. 15 – 16].

Впервые в российском гражданском законодательстве было закреплено легальное определение договора подряда как договора, "по которому одна сторона принимала на себя обязательство исполнить своим иждивением предприятие, а другая сторона, в пользу которой производится предприятие, обязалась уплатить за это денежный платеж" (ст. 1737 Свода законов гражданских). В юридической литературе отмечается, что отсутствие специальных норм о строительном подряде (за исключением казенного) компенсировалось нормами общего характера, что позволяло эффективно регулировать складывающиеся отношения.

После революции 1917 г. устанавливается приоритет права государственной собственности на здания и сооружения, что оказывает влияние на процесс правового регулирования отношений строительного подряда. Государственным учреждениям и предприятиям, а также общественным организациям вообще запретили вступать в подрядные отношения по строительству, поскольку единственным заказчиком стало выступать государство. Участники гражданского оборота теперь могли осуществлять строительство для своих нужд только хозяйственным способом, своими силами и средствами.

В Гражданском кодексе РСФСР 1922 г. законодатель помимо норм, посвященных общим вопросам подрядных отношений, специально не устанавливал нормы, которые регламентировали бы отношения строительного подряда. Это объяснялось тем, что помимо кодекса действовал специальный акт административного характера, где в роли заказчика от имени государства выступали его органы – Положение о государственных подрядах и поставках от 30 сентября 1921 г.

Вместе с тем к концу 20-х годов была определена целесообразность перехода от хозяйственного способа ведения строительства к подрядному через государственные строительные организации. Особенностью здесь было то, что на отдельном объекте строительства работало несколько подрядных организаций, а их совместной деятельностью на строительной площадке руководил государственный заказчик. В таких условиях ведения строительства усматривались существенные недостатки. Поскольку подрядных организаций на объекте было несколько, то заказчику было трудно согласовать их действия, осуществлять контроль и как следствие – разрешить вопросы ответственности за ненадлежащее качество работ, несвоевременный ввод объектов в эксплуатацию и т.д. Отсюда на некоторых стройках был введен метод генерального подряда. В лице генерального подрядчика строительство получило квалифицированного организатора и руководителя совместной работы всех подрядчиков.

Изменения в способах ведения строительного производства предопределяли потребность в новом правовом регулировании. Интересно отметить, что законодатель не отводил главенствующей роли в правовом регулировании подрядных отношений кодифицированному акту, а отдавалось предпочтение специальным нормативным актам, которые носили императивный характер. Более детально положения Правил о договорах подряда на капитальное строительство регламентировались инструкциями министерств и ведомств [51, с. 366].

Императивность норм практически исключала свободное определение условий договора строительного подряда, поскольку строительство зданий и сооружений рассматривалось в качестве государственной задачи. Вводился новый термин "капитальное строительство", под которым понималась производственная деятельность, направленная на создание новых, а также на расширение и реконструкцию имеющихся основных фондов народного хозяйства страны.

Таким образом, разработка специального законодательства о договорах строительного подряда связывается с развитием строительной индустрии и изменением способов строительства в целях решения задач, которые стояли перед государством по восстановлению экономики. Отношения в области строительства главным образом складывались между государственными и кооперативными организациями, а финансирование строительства осуществлялось из государственного бюджета. Эти отношения опирались на обязательные для каждой стороны административные плановые акты, обеспечивающие строгий государственный контроль за началом, ходом и завершением строительства.

Вместе с тем в правовом регулировании продолжали оставаться проблемы. Правила о договорах подряда на капитальное строительство почти не регламентировали отношения, связанные с привлечением субподрядных организаций, специализирующихся на выполнении специальных работ, а также распределение ответственности между заказчиком, генеральным подрядчиком и субподрядчиком. Происходили задержки оформления договоров и начала производства работ.

Производство работ по возведению зданий и сооружений или выполнение отдельных видов комплексов работ обеспечивалось единой технологией, осуществляемой отдельными самостоятельными специализированными организациями. Производственное кооперирование проявлялось в форме совместной производственной деятельности генерального подрядчика и субподрядчиков, основанной на системе генерального подряда.

Сущность системы генерального подряда заключалась в том, что заказчик поручал сооружение объекта в целом одной строительной организации – генеральному подрядчику. Последний выполнял собственными силами определенную часть работ на строительном объекте, а для производства остальных видов и комплексов специальных работ привлекал на договорных началах другие подрядные строительные организации в качестве субподрядчиков. Причем субподрядный договор заключался не с государственным заказчиком, а с генеральным подрядчиком, который отвечал перед заказчиком за строительство объекта в целом.

Отсюда изменилось представление о самом договоре. В Гражданском кодексе РСФСР 1964 г. договор подряда на капитальное строительство уже был закреплен в качестве самостоятельного вида. По этому договору государственная организация – подрядчик обязана своими силами и средствами построить и сдать в установленный законом срок организации-заказчику предусмотренный планом объект строительства в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией, а организация-заказчик обязана передать подрядчику строительную площадку и проектно-сметную документацию, обеспечить своевременное финансирование строительства, принять законченные объекты и оплатить их стоимость по смете. В последующем была проведена реформа управления строительством, которая внесла определенные изменения в систему инструктивных указаний министерств и ведомств. Вместе с тем существование недостатков в правовом регулировании строительства было очевидным. Преобладание административных элементов ограничивало заказчика и подрядчика, в результате чего сфера договорного согласования и, как следствие, свободного волеизъявления были ограничены.

Существенное изменение экономических отношений привело к тому, что роль государства в строительстве изменилась. Теперь государство лишь оказывает необходимое содействие в развитии этого сектора. Наделяя заказчика и подрядчика инициативой, государство сводит к минимуму свое вмешательство в формирование договорных условий и установление взаимных прав и обязанностей контрагентов. Стало очевидным, что такой подход позволяет получить больший экономический эффект, а при правильно выбранном правовом механизме воздействия на строительный сектор решать государственные задачи.

Следовательно, задача юридической науки во многом будет сводиться к тому, чтобы определить правовые пределы вмешательства государства в процесс правового регулирования отношений в строительстве, в том числе отношений строительного подряда. Имеющийся опыт централизованного императивного воздействия, как показывает анализ истории, должен признаваться недопустимым. В то же время оставить процесс регулирования бесконтрольным (с полным выходом государства из сектора строительства) вряд ли возможно, поскольку речь идет об обеспечении безопасности зданий и сооружений.

1.2 Юридическая природа договора строительного подряда

Договор строительного подряда можно традиционно охарактеризовать как консенсуальный, возмездный, взаимообязывающий (взаимный, двусторонний). Кроме того, его следует квалифицировать как договор, совершаемый в пользу его контрагентов, и как срочный договор. Что касается классификации договоров по основаниям заключения на свободные и обязательные (с выделением среди обязательных публичных договоров) [55, с. 441 – 442], то следует отметить, что договор строительного подряда может носить как свободный, так и обязательный характер

Деление договоров на консенсуальные и реальные было известно уже римскому праву и не утратило актуальности по сей день [81, с. 7], поскольку прослеживается в действующем ГК РФ который хотя и не закрепляет легального определения консенсуального и реального договора, но в ст. 432 в качестве консенсуального рассматривается договор, который считается заключенным с момента достижения соглашения между сторонами по всем существенным условиям в требуемой форме. Реальным же следует считать договор, для заключения которого в соответствии с законом необходима также передача имущества. В этом случае договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества (ст. 433 ГК РФ).

О консенсуальности договора строительного подряда можно судить по его определению, согласно которому обе стороны "обязуются" совершить определенные действия, в частности подрядчик – выполнить работу. Кроме того, обращаясь к общему определению договора подряда (п. 1 ст. 702 ГК РФ), видим, что обязанность любого подрядчика – сдать результат этой работы заказчику. Таким образом, договоры подряда вообще и строительного в частности просто не могут быть реальными договорами, поскольку в качестве реального рассматривается договор, непосредственно для заключения, которого требуется совершение определенного действия – передачи вещи, имущества, а по договору подряда само создание (изменение) этой вещи является обязанностью подрядчика, следовательно, относится к исполнению договора подряда, а не к моменту его заключения.

По мнению М.И. Брагинского, который, в свою очередь, опирается на мнение В. Голевинского: "Консенсуальными считают договоры, вступающие в силу с момента достижения сторонами согласия, а реальными – договоры, которые признаются заключенными с момента, когда на основе соглашения осуществлена передача стороной контрагенту определенного имущества… Не случайно в свое время В. Голевинский полагал, что применительно к понятию "реальный договор" следует из всего многообразного значения слова res выбрать не вещь, а действие" [51, с. 384], [52, с. 39].

М.В. Кротов также указывает на то, что не следует смешивать фактическое исполнение сделки с моментом ее возникновения, даже если стороны договорятся о том, что передача вещи совпадает с моментом заключения договора, поскольку это не сделает консенсуальный договор реальным [55, с. 196]. Кроме того, он пишет, что "в отличие от иных консенсуальных договоров, подряд не может быть исполнен непосредственно в момент заключения договора, поскольку для достижения требуемого результата следует затратить известное время на выполнение работы [54, с. 306].

В целом можно сказать, что больших споров относительно консенсуальности договоров строительного подряда в литературе не возникает [54, с. 332], [56, с. 336], [53, с. 220], [79, с. 180], [64, с. 5].

Согласно ст. 423 ГК РФ договор, по которому сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей, является возмездным. Безвозмездным признается договор, по которому одна сторона обязуется предоставить что-либо другой стороне без получения от нее платы или иного встречного предоставления.

Возмездность договора подряда обусловлена его сутью, отраженной в легальном определении, поскольку о необходимости оплаты результата работ (уплаты обусловленной цены) говорится как в п. 1 ст. 702 ГК РФ, так и в п. 1. ст. 740 ГК РФ.

Разделение договоров на односторонние и взаимные проводится по характеру распределения прав и обязанностей контрагентов. При заключении одностороннего договора один контрагент приобретает только права, не неся никаких обязанностей, а второй принимает на себя только обязанности, не приобретая никаких прав. Взаимный договор, напротив порождает права и обязанности для каждого из его участников [65, с. 34]. Большинство гражданско-правовых договоров носят взаимный характер. Во взаимообязывающем договоре каждая из сторон является кредитором другой.

Поскольку, как уже было сказано, обе стороны в договоре подряда "обязуются" совершать определенные действия, исполняя данный договор, он вступает в качестве взаимообязывающего. Кроме того, руководствуясь прочими его характеристиками (консенсуальностью и возмездностью), нельзя не отметить, что договор строительного подряда односторонне обязывающим просто не может быть.

Что касается деления по критериям "срочный – бессрочный", то договор строительного подряда, несомненно, следует относить к срочным сделкам, поскольку срок в данном случае рассматриваем в качестве существенного условия исследуемого договора.

Классификация договоров на свободные и обязательные проводится по основанию их заключения. К первым относится договоры, заключение которых зависит от усмотрения сторон. Ко вторым относятся договор, заключение которых обязательно для одной или обеих сторон [55, с. 441 – 442]. При этом, в "теории договорного права бесспорна идея: если заключение договора обязательно для одной или более сторон, другая сторона вправе настаивать на его заключении, обладая при этом возможностью обращения в юрисдикционный орган с требованием о понуждении к заключению договора в случаях уклонения обязанной (обязанных) сторон" [58, с. 8].

Тенденция ограничения свободы договора посредством установления обязательности заключения договоров более всего характерна не для общегражданских, а для предпринимательских договоров [50, с. 13], поскольку как пишет Белов Е.В.: "…государство вправе определять сферы регулирования частного предпринимательства и устанавливать в этих сферах для хозяйствующих субъектов свои "правила игры", но в интересах нации и бизнеса в целом" [48 с. 9 – 12]. В данном случае необходимо учитывать, что к числу предпринимательских договоров следует относить не только договоры, заключаемые между предпринимателями, но и те, в которых предпринимательскую деятельность осуществляет только одна из сторон (хотя многие из таких договоров нередко рассматриваются как потребительские), а также договоры заключаемые с лицом, осуществляющим деятельность, подпадающую под признаки предпринимательской, независимо от регистрации лица, ее осуществляющего, в качестве предпринимателя (например, договор бытового или строительного подряда с заказчиком-гражданином, договор гражданина-заказчика с лицом, выполняющим соответствующие работы с целью систематического извлечения прибыли).

Гражданский кодекс предусматривает различные исключения из рассматриваемого принципа свободы договора. Например, "с точки зрения порядка заключения, субъектного состава и формирования его содержания публичный договор представляет собой исключение из общего принципа частного права" [71 с. 8].

Таким образом, случаи, когда для определенной стороны в сделке само заключение договора является обязательным, разнообразны и зависят от различных обстоятельств, которые в основном обусловлены особенностями правового статуса субъекта обязательства. Здесь можно отметить обязательность заключения публичного договора, а также основного договора с целью исполнения предварительного. Обратим внимание, что если обязательность предпринимателя заключить публичный договор предусмотрена законом, то обязанность заключить основной договор (хоть и основывается на норме ГК РФ) обусловлена, в первую очередь, добровольно принятым обязательством, волеизъявлением самой стороны договора, и может иметь место как в предпринимательской практике, так и во всех иных случаях.

Кроме того, обязательным является заключение договора с лицом, выигравшим торги (как и самим этим лицом), так п. 5 ст. 448 ГК РФ определяет если предметом торгов было только право на заключение договора, такой договор должен быть подписан сторонами не позднее двадцати дней или иного указанного в извещении срока после завершения торгов и оформления протокола. В случае уклонения одной из них от заключения договора другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от его заключения.

Еще одной распространенной классификацией договоров является их разделение на двухсторонние и многосторонние. К какой именно группе относится то или иное договорное обязательство, видно из легального определения конкретного типа договора. Так, все договоры подряда и следовательно, договор строительного подряда относится к группе двухсторонних договоров, поскольку совершается между двумя четко определенными сторонами: подрядчиком и заказчиком.

В цивилистической литературе наибольшее внимание уделено сравнению подрядных договоров с договорами купли-продажи, а также с договорами на оказание услуг.

Применительно к соотношению договоров подряда и купли-продажи, отметим, что необходимость их сравнения обусловлена, во-первых, тем, что исполнение первого, и второго предполагает передачу вещи, а во-вторых, нормой п. 2 ст. 455 ГК РФ о том, что договор купли-продажи может быть заключен в отношении товара как имеющегося в наличии у продавца в момент заключения договора, так и товара, который будет создан или приобретен продавцом в будущем, если иное не установлено законом или не вытекает из характера товара. Если договор заключается в отношении товара, который есть в наличии в момент заключения договора, то никаких спорных вопросов относительно его правовой природы не возникает – это типичный случай сделки купли-продажи. Другое дело, когда товар еще не создан, для дифференциации указанных правоотношений необходимо рассмотреть иные их признаки.

Различие рассматриваемых правоотношений в этом случае проявляется в том, что "для участников подрядных отношений недостаточно просто предать имущество в собственность, как это происходит при купли-продажи. В сфере их экономических интересов оказывается также изготовление имущества и осуществление контроля за этим процессом" [74, с. 9].

Как указывает Б.Д. Завидов, в правоприменительной практике возникает необходимость разграничить договор подряда от договора купли-продажи. Договором подряда регламентируется процесс производства работ, а в договоре купли-продажи отношения сторон в процессе производства вещи не регулируется. Разграничение проводится также в зависимости от того, какая из сторон является собственником материала, используемого для изготовления вещи [62, с. 16]. Договором подряда признается выполнение заказа на изготовление вещи из материала заказчика, поскольку подрядчик осуществляет лишь работу в отношении чужого объекта собственности и передает заказчику результат своей работы. Между тем, Ю.В. Романец обращает внимание, что далеко не всегда можно точно определить тип договора (подряд это или купля-продажа) в зависимости от того, из чьих материалов изготавливается предмет договора [74, с. 5].

Дополнительно подчеркиваем, что в отечественной практике достаточно распространены случаи, когда работа по договору подряда полностью выполняется из материала подрядчика. Еще одним важным критерием, по которому следует разграничить рассматриваемые обязательства, является деление вещей на индивидуально-определенные и определяемые родовыми признаками.

По мнению В.А. Рассудовского, договор на выполнение строительных работ всегда признается подрядным, независимо от того, чей материал использует подрядчик [67, с. 379 – 380]. Тем не менее, и здесь встает вопрос об отграничении его от договора купли-продажи (недвижимости).

Как отмечает Э. Цыганков, в большинстве случаев предмет договора – это определенный вид имущества. В этой связи на основе данного признака будет затруднительно отличить разные по своему характеру договоры, например договор продажи недвижимости от договора строительного подряда, где под предметом понимается объект строительства [82, с. 9]. То есть в обоих случаях предметом будет индивидуально-определенная вещь (объект строительства).

По признаку объекта необходимо провести разграничение договора поставки и подряда. Говоря о значении объекта для разграничения договоров подряда и купли-продажи, по мнению Т.Е. Кукиной, которая полагает, что "если покупатель имеет намерение приобрести товар (объект), а комплекс услуг по переработке, монтажу и т.д. для него второстепенен, то этот договор следует отнести к поставочным. При преобладании интереса покупателя к работам, нежели к объекту, договор признается подрядным" [69, с. 7]. Помимо этого договор поставки предусматривает передачу вещей определенных родовыми признаками, а строительного подряда – индивидуально-определенных.

Предоставляется, что ключевым моментом при разграничении подряда (в том числе строительного) от купли-продажи (в том числе продажи недвижимости, поставки) следует отличать то, что в первом случае сама инициатива изготовления вещи исходит от заказчика, то есть без его задания (независимо от задания заказчика) действий, направленных на создание вещи, производиться не будет. Таким образом, в купли-продажи у продавца выполнена лишь одна основная обязанность – передать вещь покупателю, а в подряде обязанности по передачи предшествует более существенная – изготовить вещь, причем исключительно по заданию заказчика. То же самое можно сказать и в отношении смешанных договоров, поскольку нельзя любую возмездную передачу рассматривать как самостоятельную куплю-продажу (поставку), а любые действия – процесс работы – как подряд. Таким образом, одно дело, когда поставляется оборудование, дополнительно подлежащее монтажу (смешанный договор), и совсем другое, когда предоставляемое одной стороной оборудование изначально было создано по заданию другой стороны, но после доставки требует совершение дополнительных действий (работ) – монтажа. В последним случае это вполне классический договор подряда. Нельзя не учитывать, что договор строительного подряда в силу прямого указания п. 2 ст. 740 ГК РФ может заключаться на выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ. Поэтому в данной ситуации заключается не смешанный договор, содержащий элементы продажи недвижимости и подряда, а обычно договор строительного подряда, регулируемый в первую очередь нормами §3 главы 37 ГК РФ.

Разграничение договоров на выполнение работ, среди которых ведущая роль принадлежит подрядным договорам, и договоров на оказание услуг в отечественном гражданском праве берет начало в ст. 128 ГК РФ, которая в качестве объектов гражданских прав отдельно выделяет работы и услуги.

Профессор З.М. Фаткудинов, дифференцируя договор подряда, подчеркивает, что результат работ подрядчика всегда выражается в той или иной материальной форме, то есть результаты деятельности, труда подрядчика воплощаются в товаре, без наличия которого не удовлетворяют интереса заказчика [80, с. 4 – 5].

М.В. Кротов указывает, что обязательства подрядного типа регулируют отношения по оказанию услуг. Иными словами, подряд относится к таким обязательствам, в которых должник обязуется не что-либо дать, а что-либо сделать, т.е. выполнить определенную работу. Выполнение (оказание) и работ и услуг подрядчиком требует осуществления определенного процесса, но только работы предполагают добавление к нему овеществленного результата этого процесса, например, изготовление вещи, осуществление ее ремонта, улучшение или изменение ее потребительских свойств или получение какого-то иного результата [54, с. 304].

Договор строительного подряда необходимо сравнивать не только с рядом гражданско-правовых обязательств, но и с трудовым договором, поскольку "отношения с лицами, занятыми в производственном процессе,… могут быть оформлены трудовым договором либо договором гражданско-правового характера".

Определение трудового договора дано в ст. 56 Трудового кодекса РФ. Так, трудовым договором признается соглашение между работодателем и работником, в соответствии с которым работодатель обязуется предоставить работнику работу по обусловленной трудовой функции, обеспечить условия труда, предусмотренные ТК РФ, законами и иными нормативными правовыми актами, коллективным договором, соглашениями, локальными нормативными актами, содержащими нормы трудового права, своевременно и в полном размере выплачивать работнику заработную плату, а работник обязуется лично выполнять определенную этим соглашением трудовую функцию, соблюдать действующие в организации правила внутреннего распорядка.

Как справедливо отмечает М.В. Кротов, близость подряда и трудового договора предопределена тем. Что они оба своим регулированием охватывают процесс труда, и в ряде случаев грань между ними становится недостаточно четкой. По договору подряда удовлетворение интереса заказчика обеспечивается результатом работы подрядчика, а по трудовому договору интерес предпринимателя заключается в выполнении работником определенной трудовой функции, характеризуемой специальностью, квалификацией и должностью [54, с. 305].

Завидов Б.Д. пишет: "предметом договора подряда является достижение материального результата. Предметом трудового договора является сам процесс труда. Подрядчик сохраняет положение самостоятельного хозяйствующего субъекта. По трудовому договору работник включается в состав персонала, подчиняется установленному режиму труда и работает под контролем и руководством работодателя. Подрядчик работает на свои страх и риск. Лицо, работающее по трудовому договору, не несет риска, связанного с осуществлением своего труда" [62, с. 37].

Исследуя вопрос о различиях трудового договора и договора подряда, профессор А.М. Эрделевский в том числе указывает, что трудовой договор по общему правилу заключается на неопределенный срок, а для договора подряда начальный и конечный сроки выполнения работы являются существенными условиями. Кроме того, в трудовых отношениях работник занимает подчиненное положение по отношению к работодателю. Хотя это состояние подчиненности основано на свободном волеизъявлении гражданина, совершаемом им при заключении трудового договора, стороны договора подряда находятся в равном положении как в момент заключения договора, так и в процессе его исполнения, поскольку на подрядчике (в отличие от работника) не лежит обязанность подчиняться правилам внутреннего трудового распорядка заказчика, который вправе лишь проверять ход и качество выполнения подрядчиком работы, но не вправе вмешиваться в его деятельность. Необходимо отметить и то, что по общему правилу подрядчик выполняет работу своим иждивением, то есть из своих материалов, своими силами и средствами. Работник выполняет предусмотренную трудовым договором функцию всегда лично, то есть своими силами, но предоставление материалов и средств, необходимых для выполнения работы, является обязанностью работодателя. Более того, если из закона или договора не вытекает обязанность подрядчика выполнить предусмотренную в договоре работу лично, он вправе привлечь к исполнению своих обязательств субподрядчиков, а работник таким правом не обладает, в силу чего привлечение им для выполнения своей трудовой функции других лиц противоречило бы существу трудового договора [83, с. 4].

В качестве главного отличительного признака трудового договора рассматривается зачисление работника по определенной должности или профессии в соответствии со штатным расписанием, но в ряде случаев работник может быть принят и на нештатную должность. По гражданско-правовому договору, в отличие от трудового, исполняется индивидуально-конкретное задание (поручение, заказ и др.). Предметом такого договора служит конечный результат труда (например, построенное или отремонтированное здание). Вторым признаком трудового договора, непосредственно вытекающим из первого, считается прием на работу по личному заявлению, издание приказа (распоряжения) работодателя, в котором указывается профессия или должность, размер заработной платы, дата начала работы и др., а также внесение записи о работе в трудовую книжку. Третьим, весьма существенным признаком, разграничивающим указанные договоры, является порядок и форма оплаты труда, которая в трудовых отношениях зависит от трудового вклада и качества труда. По гражданско-правовым договорам цена выполненной работы, порядок ее оплаты определяется, как правило, в договоре по соглашению сторон, а выдача вознаграждения производится обычно после окончания работ. Кроме того, в отличие от трудового договора по договорам подряда и возмездного оказания услуг исполнитель работ несет риск случайной гибели или случайного повреждения результата выполненной работы до ее приемки заказчиком. Характерным признаком трудового договора служит установление для работающих четких правил внутреннего трудового распорядка и обеспечение работодателем предусмотренных законодательством условий труда, а работающие по гражданско-правовым договорам самостоятельно определяют приемы и способы выполнения заказа. Для них важен конечный результат труда – исполнение заказа в надлежащем качестве и в согласованный срок.

В завершении отметим, что нормативное обеспечение договора строительного подряда, содержащееся в современном законодательстве, стало результатом длинного пути развития – от римского права до права Российской империи, а затем от права советского периода до наших дней. В целом нельзя не обратить внимание на положительную тенденцию совершенствования нормативного регулирования строительных отношений.

Наиважнейшей правовой формой, обеспечивающей процесс создания объектов недвижимого имущества – жилых и нежилых зданий, сооружений, предприятий, - является договор строительного подряда. Выделяя отличительные черты договора строительного подряда, не следует отдавать преимущество той или иной его особенности, поскольку именно в комплексе и проявляется специфика отношений заказчиков и подрядчиков по сравнению с субъектами иных обязательств. Тем не менее, представляется, что наиболее значимым для создания материального результата подрядных работ является инициативный характер действий заказчиков.

ГЛАВА 2. СОДЕРЖАНИЕ, СТОРОНЫ И ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

2.1 Порядок заключения договора строительного подряда

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 (п. 1 ст. 740 ГК РФ). Сравнивая данное определение с легальным определением договора обычного подряда (п. 1 ст. 702 ГК РФ), нетрудно заметить, что наряду с предметом договора существенными условиями договора строительного подряда являются цена и срок договора, без согласования которых договор не может считаться заключенным.

Порядок заключения договора регулируется ст. 432–449 ГК РФ, в соответствии с которыми договор заключается путем направления предложения заключить договор одной стороной и принятия направленного предложения другой стороной.

Предложение заключить договор называется офертой, а лицо, его направившее, – оферентом.

Принятие предложения называется акцептом, а лицо, его принявшее, – акцептантом [77, с. 27].

Нередко договор строительного подряда заключается не по соглашению сторон, а путем проведения подрядных торгов (ст. 447 ГК РФ).

Путем проведения торгов может быть заключен любой договор, если только это не противоречит его существу. Подрядные торги проводятся в обязательном порядке, если заказчиком выступает государственный орган, а объектом строительства является объект для государственных нужд.

Торги могут быть проведены в форме либо конкурса, либо аукциона. Разница между ними заключается в том, что на аукционе выигравшим признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу - лицо, которое по заключению конкурсной комиссии предложит лучшие условия.

В свою очередь, и аукцион, и конкурс может быть открытым или закрытым. В первом случае участником аукциона или конкурса, а следовательно, и его победителем может быть любое лицо; во втором – только лица, специально приглашенные для участия в конкурсе (аукционе).

В случаях, когда предметом торгов является право на заключение договора (договора строительного подряда), соответствующий договор должен быть подписан сторонами не позднее 20 дней после завершения торгов и оформления протокола, если иной срок не был указан в извещении о проведении торгов. Уклонение одной из сторон от оформления договорных отношений дает право другой стороне обратиться в суд с требованиями как о понуждении к заключению договора, так и о возмещении убытков, вызванных уклонением от его заключения.

Торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными, что влечет за собой недействительность и договора, заключенного по их результатам.

Аукцион или конкурс, в которых принял участие только один участник, признаются несостоявшимися.

В случае выигрыша торгов оферент получает право на заключение договора строительного подряда.

В соответствии со ст. 161 ГК РФ сделки юридических лиц между собой и с гражданами (именно к таким сделкам относится договор строительного подряда) должны заключаться в простой письменной форме (т. е. не требуют нотариального удостоверения). Договор строительного подряда обычно заключается путем подписания единого документа.

Однако договор строительного подряда в письменной форме может быть заключен и без подписания единого документа с помощью обмена различными документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору (ст. 434 ГК РФ) [78, с. 30].

Так в постановление ФАС Московского округа [33]: "ООО (подрядчик) обратилось с иском в суд о понуждении НИИ (заказчика) к исполнению договорных обязательств в виде оплаты выполненных работ и взыскании процентов вследствие просрочки по их оплате.

Как следует из материалов дела, стороны заключили договоры подряда на выполнение ремонтно-строительных работ в помещениях и объектах НИИ. Кроме того, подрядчик выполнял работы не только по заключенному сторонами договору, но и на основании писем и протоколов совещаний НИИ и ООО.

На основании п.2 ст. 434 ГК РФ суд сделал вывод, что стороны заключили договор строительного подряда путем обмена письмами, передачи технической документации, составления смет и актов приема выполненных работ. Поэтому доводы НИИ об отсутствии оснований для оплаты несостоятельны".

Заключение договора строительного подряда предполагает правильное определение сторонами условия о предмете. Предмет договора строительного подряда является существенным условием, без согласования которого договор считается незаключенным [61, с. 3 – 6].

Предметом по договору строительного подряда, как и договора обычного подряда является процесс выполнения работы и ее результат деятельности подрядчика, имеющий конкретную овеществленную форму. Им может быть объект нового строительства, в том числе сданный "под ключ": реконструкция и техническое перевооружение действующего предприятия; капитальные ремонт здания или сооружения; монтаж технологического или энергетического и другого специального оборудования; выполнение пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ. Договор строительного подряда может охватывать как весь комплекс работ по объекту, так и часть из них. В случаях, предусмотренных договором, подрядчик может принимать на себя обязанность не только сдать построенный им объект в эксплуатацию, но и обеспечить его эксплуатацию в течении указанного в договоре срока.

Анализ юридической литературы по проблемам исследования предмета договора строительного подряда позволяет выделить несколько подходов (концепций) относительно данного существенного условия. Наиболее распространенной является концепция унитарного (единого) предмета договора строительного подряда, которая имеет два направления. В рамках первого направления предмет рассматриваемого договора представлен в качестве законченного и готового к сдаче объекта строительства. Так, например, А.А. Каравайкин [66, с. 144 – 147] указывал, что предметом договора подряда на капитальное строительство является результат труда, производственной деятельности подрядчика в виде построенного здания или сооружения. В рамках второго направления предмет договора строительного подряда представлен в виде деятельности подрядчика по возведению объекта строительства.

В юридической литературе также получила широкое распространение концепция двух предметов договора строительного подряда: материального, представляющего результат работ, и юридического - деятельности сторон при исполнении договора строительного подряда. Так, по мнению О.С. Иоффе, договор подряда на капитальное строительство имеет два предмета: материальный – сооружение, создание которого предусмотрено планом, и юридический – деятельность подрядчика, на которую вправе притязать заказчик [65, с. 35]. Иногда в юридической литературе предмет договора строительного подряда при отсутствии всякой аргументации вообще рассматривается в качестве отношений сторон. Так, например, Л.Ю. Грудцына и А.А. Спектор указывают на то, что предмет рассматриваемого договора образуют "отношения, связанные с созданием недвижимого объекта, вновь создаваемого или подлежащего улучшению" [59, с. 218].

Предмет исполнения обязательства по договору строительного подряда образует, с одной стороны, деятельность сторон по возведению или реконструкции здания (сооружения), с другой – само здание (сооружение) как результат выполненной подрядчиком работы.

В связи с этим наиболее предпочтительней выглядит концепция единого предмета договора строительного подряда, который имеет две составляющие - выполнение строительных работ и результат такого выполнения.

Предмет договора может определяться не только в тексте самого договора, но и в технической документации. Отсутствие утвержденной в установленном порядке технической документации не является безусловным основанием для признания договора незаключенным.

ФАС Уральского округа в постановлении пояснил, что отсутствие утвержденной в установленном порядке технической документации не является безусловным основанием для признания договора подряда незаключенным.

ФАС указал, что к существенным условиям договора строительного подряда относятся предмет, то есть объем и содержание поручаемых подрядчику работ, а также срок выполнения работ. Объем и содержание работ, другие предъявляемые к ним требования, а также цена работ по договору строительного подряда определяются в соответствии с технической документацией и сметой. При этом подписание актов о приемке выполненных работ, актов приемки-передачи имущества, восполняющих недостаток конкретизации существенных условий в тексте договора, а также отсутствие каких-либо возражений о незаключенности договора могут с учетом обстоятельств дела свидетельствовать о том, что договор заключен и к отношениям его сторон применяются условия, предусмотренные в договоре [44].

Срок договора строительного подряда. В договоре строительного подряда необходимо указывать два срока: срок начала и срок окончания работы. Условия о начальном и конечном сроках выполнения работ являются существенными условиями договора подряда. При отсутствии соглашения по указанным условиям договор считается незаключенным. Соглашение по сроку выполнения подрядных работ может быть изложено как в самом договоре, так и в дополнительных соглашениях к нему, календарном графике выполнения работ, в приложениях и взаимной переписке сторон. В соответствии с п. 4 информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 N 51 договор строительного подряда считается незаключенным, если в нем отсутствует условие о сроках выполнения работ [12].

Однако для такого вывода суду необходимо полно и всесторонне исследовать этот вопрос, не ограничиваясь только оценкой содержания текста самого договора. Суд, установив отсутствие в договоре подряда условия о сроках выполнения работ, должен в порядке ст. 65 АПК РФ предложить истцу представить доказательства, подтверждающие наличие согласованных сторонами сроков выполнения работ по спорному договору.

Нередко суд на одном лишь основании, что в тексте договора отсутствует условие о сроках выполнения работ, и без выяснения вопроса о наличии доказательств, свидетельствующих о согласовании сторонами сроков их выполнения, признает договор незаключенным.

Так, Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа по данному вопросу выработал определенную позицию: "…отсутствие в договоре подряда условия о сроке выполнения работ не служит бесспорным доказательством несогласованности сторонами этого срока. … типовая форма графика производства строительно-монтажных работ, являющаяся приложением к спорному договору, подписана заказчиком и подрядчиком, имеет ссылку на относимость к договору, поэтому содержащиеся в ней сведения и условия применимы к спорным правоотношениям ... из чего следует сделать вывод, что стороны договорились о сроках выполнения строительно-монтажных работ".

По другому делу генеральный подрядчик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с заказчика установленных договором строительного подряда пеней за просрочку передачи технической документации для производства работ.

Возражая против заявленного иска, ответчик сослался на то, что, поскольку в договоре подряда отсутствует условие о сроке выполнения работ, он считается незаключенным.

Суд отказал в удовлетворении иска по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 740 ГК РФ по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный срок по заданию заказчика построить определенный объект либо выполнить иные строительные работы. Следовательно, условие о сроке окончания работ является существенным условием договора. Поскольку в договоре это условие отсутствовало, в силу статьи 432 ГК РФ данный договор следует считать незаключенным. Таким образом, у заказчика не возникло обязательства по передаче документации. Поэтому и пени, установленные этим договором, взысканию не подлежат (п. 4 информационного письма Президиума ВАС РФ N 51) [42].

Цена договора строительного подряда. В соответствии со ст. 709 ГК РФ в договоре подряда указывается цена подлежащей выполнению работы или способ ее определения. Цена работы может быть определена путем составления сметы. Если работа выполняется в соответствии со сметой, составленной подрядчиком, смета приобретает силу и становится частью договора подряда с момента подтверждения ее заказчиком. Согласно п. 1 ст. 746 ГК РФ, размер платы за выполненные подрядчиком работы определяется сметой. При отсутствии сметы цена работ определяется соглашением сторон.

Суд удовлетворил исковые требования подрядчика в полном объеме, поскольку выполнение договорных работ и наличие задолженности по их оплате были подтверждены документально.

Не согласившись с решением суда, ответчик (заказчик) подал апелляционную жалобу. В ней указано, что стоимость работ, предусмотренных договором и сметой, оплачена заказчиком в полном размере. Локальные ресурсные расчеты к актам выполненных работ не являлись сметой или изменением сметы, а представляли собой расчеты к актам выполненных работ.

Первый арбитражный апелляционный суд (постановление от 16.09.2008) не нашел правовых оснований для отмены решения суда и удовлетворения жалобы.

Как следовало из условий договора, заключенного между заказчиком и подрядчиком, стоимость работ определялась на основании сметы, рассчитанной с применением территориальных единичных расценок, и была предварительной. Окончательная стоимость определялась на основании утвержденных заказчиком актов выполненных работ, рассчитанных ресурсным методом, и справки о стоимости строительства. Все изменения и дополнения должны быть подтверждены документами и оформлены дополнительным соглашением к договору.

Апелляционная инстанция сочла обоснованным вывод суда первой инстанции о том, что, подписав без каких-либо замечаний акты приемки выполненных работ, справки о стоимости выполненных работ, локальные ресурсные расчеты к актам выполненных работ, заказчик, принявший работы, тем самым согласовал с подрядчиком увеличение предварительной стоимости работ и выполнение дополнительных работ. Это не противоречило условиям договора и ст. 452 ГК РФ [20].

При строительстве любого объекта должен быть разработан и утвержден заказчиком в установленном порядке комплект документов (проектов, расчетов, чертежей, графиков/схем и т.п.), определяющих объем, содержание строительных работ и другие, предъявляемые к ним требования (техническая документация). Содержание и количество таких документов определяется в зависимости от сложности строительства и требований соответствующих нормативных актов. На основе технической документации разрабатывается финансовый документ – смета строительства, определяющая цену различных видов работ и строительных материалов и в конечном итоге формирующая цену договора. Смета представляет собой перечень работ, с указанием их стоимости и единиц измерения объемов работ. Унифицированной формы сметы нет.

Цена работ может состоять их двух частей: сметной – в виде известных расценок и переменной – выраженной текущим коэффициентом пересчета базисных цен. Такой способ определения цены позволяет производить расчет без каких-либо дополнительных согласований сторон при подрядном строительстве. В методических указаниях по определению стоимости строительной продукции на территории РФ – МДС 81-1.99 (утвержденных постановлением Госстроя РФ от 26.04.1999 г. № 31) указано (п. 2.1.5), что для определения сметной стоимости строительства проектируемых зданий, сооружений составляется сметная документация, состоящая из локальных смет, локальных сметных расчетов, объектных смет, объектных сметных расчетов, сметных расчетов на отдельные виды затрат, сводных сметных расчетов стоимости строительства, сводок затрат и др. В Методических указания приведены также формы этих документов. Необходимо иметь в виду, что эти указания обязательны только для тех организаций, на капитальное строительство которых выделены средства из федерального бюджета, средств бюджетов субъектов РФ, целевых внебюджетных фондов, других средств, получаемых в качестве государственной поддержки.

Для строек, финансирование которых осуществляется за счет собственных средств организаций и физических лиц, этот документ носит рекомендательных характер.

Локальные сметные расчеты составляют в случае, если объемы работ и размеры затрат окончательно не определены и подлежат уточнению на основании рабочей документации или если объемы работ, характер и методы их выполнения не могут быть достаточно точно определенны при проектировании и уточняются в процессе строительства.

Объектные сметы объединяют в своем составе на объект в целом данные из локальных смет и являются сметными документами, на основе которых формируется договорные цены на объекты. Сводные сметные расчеты стоимости строительства предприятий, зданий и сооружений (или их очередей) составляются на основе объектных сметных расчетов, объектных смет и сметных расчетов на отдельные виды затрат.

Цена работы (смета) может быть приблизительной или твердой. При отсутствии других указаний в договоре подряда цена работы считается твердой. Поскольку ГК РФ предусмотрены разные способы установления цены работ (твердая или приблизительная) дает возможность ее изменение без заключения соглашения об изменении договора, законодатель специально урегулировал последствия существенного превышения приблизительной цены работ, с которым заказчик не согласен.

Важный момент – существенность превышения приблизительной цены. Указанное понятие в ст. 709 ГК РФ не определено и является оценочным. В то же время к отношениям по договору строительного подряда для этого случая можно по аналогии применить ст. 744 ГК РФ, в которой установлены лимиты по внесению в техническую документацию дополнительных работ. Если дополнительные работы по стоимости не превышают 10% общей сметной стоимости, заказчик может вносить их в одностороннем порядке. При превышении 10% стороны должны согласовать дополнительную смету [68, с. 46 – 49].

В данной ситуации законодатель признал существенным превышением стоимости работ, требующим обоюдного согласия сторон, 10% от сметной стоимости. Вмести с тем для обеспечения своих интересов, стороны в договоре подряда могут определить, что является для них существенным превышением приблизительной цены.

Техническая документация является частью договора строительного подряда, поэтому ограничивается возможность ее изменения заказчиком в одностороннем порядке. Для внесения изменений в техническую документацию необходимо, чтобы одновременно выполнялись два условия:

1. не должен меняться характер работ, предусмотренный договором;
2. стоимость дополнительных работ, вызванная изменениями технической документации, не должна превышать 10% сметной стоимости работ.

Согласно п. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Одним из важнейших этапов заключения договора подряда является проработка его содержания, которая сводится к формулировке и согласованию его условий. Особенного внимания заслуживает проработка и согласование существенных условий договора подряда: предмету, сроку, а также цены выполнения подрядных работ.

Договор строительного подряда должен иметь не только присвоенный ему номер, дату, с указанием города, где он составлен, но и преамбулу, которая включает в себя наименование сторон, данные руководителей, от имени которых составляется договор, а также указание на их правоспособность подписания договора, указания названий организаций, действие руководителей, осуществляющих свои полномочия на основании уставов либо положений, доверенностей на право подписания договора данного вида.

В договоре в обязательном порядке необходимо предусмотреть юридические адреса подрядчика и заказчика, банковские реквизиты: телефоны организации, текущие (расчетные) счета, ИНН.

Каждая страница договора строительного подряда должна прошита, подписана сторонами и скреплена печатями организаций и подписями сторон и отражать сведения о договоре (его номер, дату подписания и место составления).

Вышеуказанные требования исключают возможную подмену страниц договора либо их утрату.

2.2 Анализ правового статуса участников договора строительного подряда

Каждая из сторон договора строительного подряда – и подрядчик, и заказчик – является соответственно кредитором и должником другого.

Особым участником исследуемых отношений может выступать инженер (инженерная организация). Международный опыт подтверждает эффективность в определенных случаях, при осуществлении главным образом строительства крупных объектов, привлечения специально фигуры "инженера" [72, с.189]. Правовому положению "инженера" ("инженерной организации") посвящена ст. 749 ГК РФ. Речь идет о том, что в соответствии с договором, заключенным с заказчиком, при этом, как особо подчеркнуто, без участия подрядчика, а значит, и не получая его согласия, "инженер" ("инженерная организация") осуществляет по поручению заказчика, наряду с фактическими, также и определенные юридические действия, выступая в последнем случае от имени заказчика.

Функции "инженера" ("инженерной организации") могут закрепляться в договоре строительного подряда главным образом для определения последствий его действий для заказчиков. В тех случаях, когда речь идет о действиях юридических, в качестве альтернативы специально выданной заказчиком "инженеру" доверенности могут служить полномочия, закрепленные в самом договоре строительного подряда, которыми заказчик наделен для выступления от своего имени и которыми он наделяет "инженера" ("инженерную организацию"). Полномочия, о которых идет речь, включают надзор (контроль) за строительством, дачу обязательных для подрядчика указаний от имени заказчика и др.

В тех пределах, в каких во взаимоотношениях с подрядчиком "инженер" ("инженерная фирма") выступает в качестве представителя, среди других правил к отношениям сторон применяется и норма о возможности и значении последующего одобрения заказчиком действий, совершенных "инженером" ("инженерной фирмой") сверх имевшихся полномочий (п. 2 ст. 183 ГК РФ).

Значение включения ст. 749 в ГК РФ состоит в том, что она, во-первых, закрепляет за заказчиком право обращения к "инженеру" ("инженерной фирме"), во-вторых, конкретизирует сферу его (ее) деятельности (оказание услуг, связанных с контролем и надзором за строительством), в-третьих, предусматривает обязательное определение его (ее) полномочий в подрядном договоре и, в-четвертых, устанавливает ответственность заказчика лишь за те действия, которые совершены "инженером" ("инженерной организацией") в рамках указанных полномочий [84, с. 29 – 30].

В качестве подрядчика в договоре строительного подряда могут выступать физические и юридические лица, обладающие необходимыми познаниями, умениями и навыками для выполнения соответствующих строительных работ. Если исполнение обязательств по договору строительного подряда связано с осуществлением подрядчиком предпринимательской деятельности, последний в случаях, предусмотренных законодательством, должен вступить в саморегулируемую организацию.

Саморегулируемая организация строителей — вид некоммерческой организации, основанной на членстве индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, выполняющих строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства. Эти сообщества партнеров могут выполнять любые строительные работы: реконструкцию, капитальный ремонт, проектирование и тому подобное.

Для того чтобы продолжить работу, субъекты строительной отрасли должны вступить в саморегулируемые организации строителей или проектировщиков. Саморегулируемые строительные организации выдают свидетельства о допуске к определенным видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Без такого допуска осуществлять строительную деятельность с 1 января 2010 г. невозможно.

Вместе с тем для отношений, складывающихся в области строительного подряда, характерна сложная структура договорных связей. Весьма распространенной является ситуация, когда заказчик заключает договор строительного подряда с генеральным подрядчиком, который, в свою очередь, привлекает для исполнения своих договорных обязательств других лиц, специализирующихся на проведении определенных строительных работ – субподрядчиков. В этом случае между генеральным подрядчиком и субподрядчиками заключаются договоры строительного субподряда. При такой структуре договорных связей особенность правового положения генерального подрядчика состоит в том, что он несет ответственность перед заказчиком за все последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств субподрядчиками (п. 1 ст. 313 и ст. 403 ГК РФ), а перед субподрядчиками – ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение заказчиком своих обязательств по договору строительного подряда (ст. 706 ГК РФ).

Так, по одному из дел [22] субподрядчик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с генерального подрядчика стоимости работ, а также процентов за пользование чужими денежными средствами (ст. 395 ГК РФ). Генеральный подрядчик иска не признал, ссыпаясь на то, что неоплата выполненных субподрядчиком работ произошла из-за отсутствия денежных средств у заказчика. Арбитражный суд не согласился с возражениями генерального подрядчика и удовлетворил исковые требования, сославшись на тo, что подрядчик, если иное не вытекает из закона или договора, вправе привлечь к исполнению своих обязательств субподрядчиков. Однако он в этом случае несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение заказчиком обязательств по договору подряда перед субподрядчиком. Поскольку факт выполнения субподрядчиком работ и их стоимость были подтверждены материалами дела и сторонами не оспаривались, субподрядчик обоснованно требовал от генерального подрядчика оплаты выполненной работы независимо от того, произвел ли заказчик расчет с генеральным подрядчиком.

Возможны и иные варианты структуры договорных отношений по строительному подряду. Так, с согласия генерального подрядчика заказчиком могут быть заключены так называемые прямые договоры непосредственно с теми лицами, которые выполняют отдельные виды строительных работ. В этом случае указанные лица, выступающие в роли подрядчиков, несут ответственность за нарушение своих обязательств перед заказчиком. Не исключается также возможность заключения договора строительного подряда с множественностью лиц на стороне подрядчика.

В отношении договора подряда ст. 707 ГК РФ специально урегулирована ситуация, когда на стороне подрядчика участвуют несколько лиц.

При участии в выполнении договора одновременно нескольких подрядчиков самым важным является вопрос о распределении между ними обязанностей и прав по отношению к заказчику. Статья 707 ГК РФ предусматривает два вида распределения прав и обязанностей: солидарное и долевое. Применение конкретного вида зависит от делимости предмета обязательств подрядчиков.

Если предмет обязательств делим, каждый подрядчик приобретает права и несет обязанности по отношению к заказчику в пределах своей доли. То есть заказчик и подрядчики вправе предъявлять друг другу взаимные требования лишь в пределах обозначенной в договоре подряда доли подрядчика. В отсутствии определения доли каждого из подрядчиков при делимости предмета обязательств доли могут быть признаны равными.

В постановлении ФАС Московского округа [34] подрядчик предъявил иск к заказчику о взыскании задолженности за работы. Суд в иске отказал: "… подрядные работы …выполнялись двумя юридическими лицами…Со ссылкой на ст. 707 ГК РФ суд признал, что в данном случае названные организации участвовали в создании продукции в равных долях и потому приобрели равные права и несут равные обязанности к заказчику. Стоимость выполненных подрядчиками в рамках указанного договора и принятых заказчиком работ составила 729 000 руб. Доля каждого из подрядчиков - 364 500. ТОО.. получило от заказчика 429 000 руб…что превышает причитающуюся ему долю на 64 500 руб. В этой связи требование ТОО…не подлежат удовлетворению".

При неделимости предмета обязательств подрядчики признаются по отношению к заказчику солидарными должниками и соответственно кредиторами. Солидарные обязательства представляют собой более сложную конструкции, нежели долевое распределение прав и обязанностей. Согласно ст. 322, 323 ГК РФ в этом случае заказчик вправе требовать исполнения обязательства сразу от всех подрядчиков, либо только от одного как полностью, так и в частности. Солидарные подрядчики остаются обязанными перед заказчиком до тех пор, пока работы не будут выполнены и сданы полностью.

Кроме того, к солидарному распределению обязанностей между подрядчиками будут применяться правила: ст. 324 ГК РФ о невозможности выдвигать против требований заказчика возражения, основанные на отношениях между заказчиком и другими солидарными подрядчиками, ст. 325 ГК РФ о последствиях исполнения солидарной обязанности полностью одним из подрядчиков.

Поскольку при неделимости обязательств по договору подрядчики становятся не только солидарными должниками, но и солидарными кредиторами, к требованиям подрядчиков применяются правила ст. 326 ГК РФ, в силу которой:

1. до предъявления требования одним из солидарных подрядчиков заказчик вправе исполнять обязательство (оплатить работы) любому из них по своему усмотрению;
2. исполнение заказчиком обязательств полностью одному из солидарных подрядчиков освобождает его от исполнения остальным солидарным подрядчикам (каждый солидарный подрядчик вправе предъявить требования к заказчику об исполнении в свою пользу обязательств заказчика в полном объеме).

Подрядчик, который полностью получил причитающееся исполнение заказчика, обязан возместить причитающееся другим солидарным подрядчикам.

Исполнитель обратился к заказчику и к другому исполнителю с иском о взыскании задолженности за работы. Суд отказал в иске к заказчику и удовлетворил его за счет другого исполнителя: "К правоотношениям сторон применяется ст. 707 ГК РФ, в которой предусмотрено, что, если на стороне подрядчика выступает одновременно два лица или более, при неделимости предмета обязательства они признаются по отношению к заказчику солидарными должниками и соответственно солидарными кредиторами. При неделимости предмета обязательства каждое из вышеуказанных лиц приобретает право и несет обязанности по отношению к заказчику в пределах своей доли (ст. 321 ГК РФ).

В удовлетворении исковых требований к ООО (заказчик) отказано правомерно, поскольку согласно п. 3 ст. 326 ГК РФ исполнение обязательства одному из солидарных кредиторов освобождает должника от исполнения остальными кредиторами. Материалами дела подтверждается и сторонами не оспаривается факт полученной оплаты ООО услуг по буксировке ОАО (другой исполнитель). Поскольку ОАО получило оплату за работу, которая выполнялась не только им, но и истцом, требования истца правомерно удовлетворены в соответствующей доли" [43].

Сложно определить возможности делимости/неделимости предмета обязательств подрядчиков. Предметом их обязательств являются строительные работы, поэтому критерий неделимости, установленный ст. 133 ГК РФ для вещей, не применим. Насколько делимы работы в том или ином случае – вопрос оценочный. Естественно, разные по своему содержанию работы составляют делимый предмет обязательства. В частности, в постановлении [35] суд отметил: "В данном случае имеет место наличие делимости предмета обязательства (монтаж кровли и строительство вокзала)…". Однако и в отношении одной и той же работы, например покраски стен, предмет обязательства, может быть, делим, в том числе по площади. Судебная практика единых подходов к делимости предмета обязательств подрядчиков не вырабатывала.

Тем не менее, стороны могут сами позаботиться о конструкции распределения прав и обязанностей между заказчиком и подрядчиками, либо установив их солидарный характер, либо определив доли подрядчиков. Действующим законодательством это не запрещено [63, с. 110 – 113].

2.3 Права и обязанности сторон договора строительного подряда

Составляющие содержание договора строительного подряда права и обязанности подрядчика и заказчика охватывают самый широкий круг вопросов, в том числе выходящих за рамки, определенные для собственно подряда вообще и строительного подряда в частности.

У сторон договора строительного подряда существуют, обязанности по обеспечению строительства материалами и оборудованием (ст. 745 ГК РФ). От ее исполнения зависит возможность осуществления подрядчиком строительных работ. По общему правилу она должна быть исполнена подрядчиком. Однако договор может предусматривать, что снабжение стройки материалами и оборудованием осуществляет заказчик.

При отсутствии конкретных условий о строительных материалах и оборудовании в договоре строительного подряда вопрос о надлежащем исполнении обязанности по предоставлению может быть решен судом, исходя из подписываемых сторонами в ходе выполнения работ документов (актов о приемке работ, ведомостей и накладных на строительные материалы и т.д.). Подписание документов, подтверждающих факт использования каких – либо строительных материалов, при отсутствии соответствующих условий в договоре может быть расценено судом как одобрение заказчиком использования строительных материалов того качества, в тех объемах и таких видов, которые предложил подрядчик.

Так, в постановление ФАС Московского округа [26] заказчик оспаривал действия подрядчика, ссылаясь на то, что использовались не те строительные материалы. Суд не воспринял доводы заказчика по следующим основаниям: "Довод в жалобе относительно того, что подрядчик в нарушение сметы использовал иные строительные материалы, не может служить основанием к отказу в иске… Заказчик, как следует из акта списания материалов, одобрил наименование, количество и стоимость материалов, использованных для ремонта…".

Согласование условий о порядке предоставления, использования и оплате строительных материалов и оборудования при заключении договора строительного подряда имеет важное значение при приемке выполненных работ. Исчерпывающим образом согласовав их, заказчик вправе будет обоснованно отказаться от подписания акта о приемке выполнения работ, если подрядчик нарушит данные условия. Это продемонстрировано в одном судебном деле.

Заказчик отказался подписывать акт о приемке выполненных работ, поскольку подрядчик нарушил условия договора о строительных материалах. Суд первой инстанции удовлетворил иск подрядчика, основанный на одностороннем отказе заказчика от его подписания необоснованным. Кассационная инстанция [30] отменила решение суда и указала: "Возражая против иска, ответчик ссылается на то, что… работы выполнены истцом с нарушением …договора… с использованием иных, более дешевых материалов, нежели согласованные…Кроме того, не применялись некоторые материалы, применение которых было согласованно…При новом рассмотрении суду следует учесть изложенное, полно и всесторонне исследовать обстоятельства дела, проверить обоснованность отказа заказчика от подписания акта сдачи-приемки, его доводы относительно нарушения истцом условий договора подряда и протокола, определяющего объем и применение строительного материала…".

В случае выполнения работ за счет материалов и оборудования заказчик действуют нормы ст. 713 ГК РФ. Общим требованием является то, что подрядчик обязан исполнить предоставленный заказчиком материал экономично и расчетливо, после окончания работы предоставить заказчику отчет об израсходовании материала, а также возвратить его остаток либо с согласия заказчика уменьшить цену с учетом стоимости остающегося у подрядчика неиспользованного материала (п. 1 ст. 713 ГК РФ).

Кроме того, ст. 713 устанавливает специальные правила на случай выполнения работ из некачественного материала. Согласно п. 2, 3 ст. 713 , если результат работы не был достигнут, либо достигнутый результат оказался с недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного в договоре подряда использования, а при отсутствии в договоре соответствующего условия непригодным для обычного использования по причинам, вызванным недостатками предоставленного заказчиком материала, подрядчик вправе потребовать оплаты выполненной им работы, если докажет, что недостатки материала не могли быть обнаружены при надлежащей приемке подрядчиком этого материала. Именно для этого случая важно согласование в договоре условия о порядке предоставления материалов, от соблюдения которого будет зависеть надлежащая приемка материалов. При этом обязанность доказывания, представления документов о проведении надлежащей приемке материалов заказчика и невозможности выявить их недостатки лежит на подрядчике.

Поскольку строительство связано с созданием недвижимого имущества, стороны договора строительного подряда должны урегулировать правоотношения по предоставлению земли под строительство. Гражданский кодекс РФ установил, что обязанность по своевременному предоставлению земельного участка всегда лежит на заказчике (п. 1 ст. 747 ГК РФ). От исполнения данной обязанности зависит не только возможность подрядчика осуществлять строительные работы, но и статус возведенной на земельном участке недвижимости. Недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном порядке, является самовольной постройкой (п. 1 ст. 222 ГК РФ) и подлежит сносу. Толкование норм п. 1 ст. 747 и п. 1 ст. 222 ГК РФ позволяет сделать вывод, что заказчик обязан не просто предоставить подрядчику земельный участок, но соблюсти при этом порядок отвода и согласования использования земельного участка под данное строительство.

Соответственно подрядчик при передаче земельного участка вправе требовать от заказчика подтверждения его легального статуса. Таким подтверждением служат разрешение на строительство, удостоверяющее право владельца, арендатора или пользователя объекта недвижимости осуществить застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территории, выдаваемое в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.

Еще одна обязанность заказчика – предоставление подрядчику услуг, необходимых для осуществления строительства (п. 2 ст. 747 ГК РФ). Услуги заказчика могут состоять в предоставлении в пользовании необходимых для осуществления работ зданий и сооружений, обеспечении транспортировки грузов, временной подводки сетей энергоснабжения, водо- и паропровода и другие, определенные договором. Оплата предоставленных заказчиком услуг осуществляется также лишь в случаях и на условиях, предусмотренных договором строительного подряда. То есть при их отсутствии в договоре заказчик не будет иметь права на предъявления соответствующего требования к подрядчику.

В постановлении ФАС Западно-Сибирского округа [25] по этому основанию суд отказал в иске заказчика о взыскании с подрядчика платы за использование транспортных средств при строительстве, стоимости аренды жилого дома для работников и т.д. Суд кассационной инстанции подтвердил обоснованность доводов нижестоящих инстанций: "Апелляционная инстанция свои выводы о необоснованности требований истца засчитать арендную плату, стоимость автоуслуг… обосновала ссылкой на нормы материального права – ст. 747, 748 ГК РФ".

Таким образом, можно сделать следующие выводы. Обязанности заказчика по обеспечению строительства земельным участков и услугами, если их предоставление согласовано сторонами, являются условием выполнения подрядчиком строительных работ. Неисполнение заказчиком данных обязанностей влечет для подрядчика невозможность исполнить свои обязательства по строительству, что дает ему основания применить к этой ситуации нормы о просрочке кредита (ст. 406 ГК РФ), об отказе от исполнения обязательств в случае непредоставления встречного исполнения (ст. 328, 450 ГК РФ). Статья 719 ГК РФ предусматривает последствия неисполнения упомянутых обязанностей в виде права подрядчика не приступать к работе, приостановить начатую работу, а также отказаться от исполнения договора и потребовать возмещение убытков.

Учитывая особое значение строительной деятельности, законодатель в ст. 750 ГК РФ установил правило о сотрудничестве сторон при осуществлении строительства. Согласно п. 1 ст. 750 ГК 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. Основанием для сотрудничества сторон являются обнаружившиеся препятствия к надлежащему исполнению договора. Кроме того, препятствия в исполнения договора в смысле ст. 750 ГК РФ не могут быть связаны с исполнением сторонами своих обязательств, поскольку этот вопрос урегулирован иными нормами закона. Например, здесь не имеются в виду препятствия в виде отсутствия строительных материалов, поскольку их обязана предоставить соответствующая сторона. Таким образом, препятствиями по смыслу ст. 750 ГК РФ выступают обстоятельства, которые стороны не предвидели на момент заключения договора, не связаны с исполнением обязанностей по договору, препятствуют ведению строительства.

Президиум ВАС РФ [18] рассмотрел дело по иску генерального подрядчика к субподрядчику о взыскании пеней за просрочку сроков выполнения работ. Надзорная инстанция снизила сумму взыскиваемой неустойки по следующим основаниям: " Субподрядчик выполнил все работы за исключением врезки водопровода,…поскольку администрация города… отказалась отключить действующий водопровод до окончания отопительного сезона. Он известил… генерального подрядчика о невозможности выполнения врезки и соответствующей работы по договору, однако подрядчик отказался оказать субподрядчику содействия в выполнении работ. Договором подряда не предусмотрена конкретная сторона, обязанная получить разрешение на отключение действующего водопровода.

Руководствуясь ст. 750 ГК РФ. Суд признал, что генподрядчиком не выполнены обязательства по сотрудничеству, предусмотренные договором строительного подряда, поэтому у него отсутствуют основания требовать от субподрядчика взыскания санкций с момента, когда исполнение обязательства зависело от действий истца".

В данном деле невозможность отключения водопровода стала обнаружившимся препятствием для осуществления строительства. Оно не зависело, от исполнения обязанностей сторон и не было известно сторонам на момент заключения договора. Однако п. 2 ст. 750 ГК РФ устанавливает, что расходы сторон связанные с ее исполнением, возмещаются другой стороной только в случаях, когда это предусмотрено договором строительного подряда. Поэтому сторонами в договоре следует, во-первых, указать, что расходы на выполнения мероприятий по сотрудничеству подлежат возмещению другой стороны, а во-вторых, определить порядок их возмещения.

Гражданский кодекс РФ предусматривает право заказчика осуществлять контроль и надзор за ходом работ. Указанные полномочия могут быть эффективным средством стимулирования подрядчика для надлежащего выполнения принятых им обязательств. Контроль и надзор осуществляется за соблюдением сроков выполнения (графика) работ, качеством предоставленных подрядчиком материалов, а также правильностью использования подрядчиком материалов заказчика (п. 1 ст. 748 ГК РФ). Кроме того, контроль и надзор за выполнением работ является предварительной (до приемки работ) формой выявления их недостатков.

Средством контроля и надзора выступает право заказчика давать указания подрядчику по ходу строительства и обязанность подрядчика их выполнять, если они не противоречат условиям договора строительного подряда и не представляют собой вмешательство в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика. Осуществление заказчиком контроля и надзора за выполнением работ связано с обнаружением и предъявлением требований относительно работ подрядчика, выполненных ненадлежащим образом.

Наиболее важный вопрос в связи с контролем за ходом работы – выявление заказчиком недостатков и указание на них. Пункт 2 ст. 748 ГК РФ установил, что заказчик, обнаруживший при осуществлении контроля и надзора за выполнением работ отступления от условий договора строительного подряда, которые могут ухудшить качество работ, или иные их недостатки, обязан немедленно заявить об этом подрядчику. Заказчик, не сделавший такого заявления, теряет право в дальнейшим ссылаться на обнаруженные им недостатки. Утрата права ссылаться на выявленные недостатки означает, что заказчик не сможет отказаться от подписания акта о приемке работ по мотиву существования недостатков, которые он выявил в ходе контроля и надзора за ходом работ и не сообщил о них подрядчику, и предъявить требования об их устранении за счет подрядчика.

Приведем пример из практики. Заказчик предъявил иск о взыскании с подрядчика убытков связанных с некачественно выполненными работами. Из материалов дела следовало, что истец, осуществляя надзор за выполнением ответчиком работ, не представил доказательств, подтверждающих факт выявленных недостатков и сделанных по этому поводу замечаний.

Суд кассационный инстанции мотивировал отказ в жалобе следующим: "В соответствии со ст. 748 ГК РФ заказчик при осуществлении контроля и надзора за выполнением работ, обнаружив отступления от условий договора подряда, недостатки работы, обязан немедленно заявить об этом подрядчику. В случае если заказчик таких заявлений не сделал, он в дальнейшем теряет право ссылаться на обнаруженные им недостатки" [23].

В аналогичной ситуации ФАС Западно-Сибирского округа [24] удовлетворил исковые требования подрядчика о взыскания оплаты работ: "С учетом того, что в акте о приеме выполненных работ отсутствуют сведения о некачественных работах, а отступления от установленных норм и правил допускались с согласия заказчика, подписывавшего акты на скрытые работы, арбитражный суд правомерно удовлетворил требования истца…При этом суд обоснованно со ссылкой на норму п. 2 ст. 748 ГК РФ отклонил доводы ответчика об отсутствии обязательства по оплате в связи с некачественным выполнением работ, поскольку, не заявив требования к подрядчику об устранении выявленных недостатков при выполнении работ, он не вправе ссылаться на указанное обстоятельство в последующем".

Необходимо учитывать, что контроль и надзор за ходом работ – право заказчика, а не обязанность. Поэтому подрядчик, ненадлежащим образом выполнивший работы, не вправе ссылаться на то, что заказчик не осуществлял контроль и надзор за их выполнением, кроме случаев, когда данная обязанность возложена на заказчика законом (п. 4 ст. 748 ГК РФ). Это подтверждается судебным постановлением ФАС Поволжского округа [36]. Суды первой и апелляционной инстанции отказали заказчику в иске о взыскании ущерба, причиненного недостатками работ, в том числе в связи с тем, что заказчик контролировал ход строительства и соответственно не может ссылаться на эти недостатки. Суд кассационной инстанции счел вынесенные акты незаконными и отменил их: "Ссылки судов обеих инстанции на то, что заказчик контролировал строительство… знал о недостатках строительства и не принял должных мер, по мнению коллегии, несостоятельны. Статья 748 (п. 5) ГК РФ устанавливает, что подрядчик, ненадлежащим образом выполнивший работы, не вправе ссылаться на то, что заказчик не осуществлял контроль и надзор за их выполнением, кроме случаев, когда данная обязанность возложена на заказчика законом. Из материалов дела не усматривается, что законом на заказчика возложена обязанность осуществлять контроль и надзор за строительством спорного объекта.

Приемка работ. Приемка - завершающий этап в выполнении строительных работ, который устанавливает факт надлежащего исполнения подрядчиком своих обязательств. С этим событием связывается и обязательство заказчика произвести оплату. Как указал Президиум ВАС РФ, основанием для возникновения обязательства заказчика по оплате выполненных работ выступает сдача результата работ заказчику (п. 8 Обзора практики решения споров по договору строительного подряда).

Содержание ст. 753 ГК РФ позволяет выделить следующие этапы приемки работ:

1. вызов заказчика для приемки готовых работ;
2. предварительные испытания объекта строительства (если они предусмотрены законом, договором, либо вытекает из характера работ);
3. проверка заказчиком объекта строительства, экспертиза недостатков (если заявлено требование о ее проведении);
4. составление и подписание акта о приемке работ (если выявлены недостатки – подписание акта о приемке работ с замечаниями о недостатках);
5. устранение недостатков работ и подписание документа, подтверждающего их устранение (если они выявлены).

Каждый этап имеет существенное значение и вместе с остальными образует юридический факт надлежащей сдачи – приемки строительных работ. Только сдача-приемка строительных работ согласно требованиям ст. 753 является основанием для возникновения денежного обязательства заказчика по оплате результата работ подрядчика.

Пункт 1 ст. 753 ГК РФ определяет приемку как обязанность заказчика. Встречной здесь выступает обязанность подрядчика уведомить заказчика о готовности к сдаче результата работ. При ее исполнении подрядчик не может ссылаться на то, что заказчик отказывается принять работы. Соответственно без уведомления заказчика приемка вообще не может состояться. Данная точка зрения получила устойчивое закрепление в судебной практике (п. 8 Обзора практики разрешения споров по договору строительного подряда). Подрядчик подал исковое заявление о взыскании задолженности за выполненные работы на основании односторонних актов о приемке работ. Суд отказал в иске на том основании, что заказчик не уведомлялся о готовности объекта к сдаче.

Учитывая это, в договор строительного подряда целесообразно включить условия о сроках и способах уведомления заказчика, а также о сроках начала заказчиком приемки работ заказчиком после уведомления.

Расходы на приемку работ могут составить значительные суммы, в частности, когда стороны оговорили предварительные испытания конструкций, строительную экспертизу или привлечение специализированных сторонних организаций. По общему правилу подобные расходы относятся на счет заказчика. В то же время закон позволяет сторонам распределить бремя расходов иначе: например, отнести их на подрядчика или на обе стороны солидарно. Заказчик может договориться с подрядчиком о солидарных обязанностях по несению затрат на приемку работ, либо об удержании расходов заказчика на приемку из стоимости строительных работ.

Если приемке работ должны предшествовать предварительные испытания, в интересах подрядчика согласовать их способы, средства, параметры и характер. Это важно, поскольку п. 5 ст. 753 ГК РФ установил, что приемка может состояться только при получении положительного результата испытаний. В отсутствие согласованных сторонами характеристик испытаний подрядчик ставит себя в заведомо неопределенное положение: получение любого (любой степени и значимости) отрицательного результата может служить основанием для отказа заказчика подписать акт о приемке работ.

Отрицательный результат испытаний, которые предшествуют приемке работ, свидетельствуют о неготовности объекта к сдаче. Подрядчик должен устранить причины отрицательного результата и провести повторные испытания (п. 7 Обзора практики разрешения споров по договору строительного подряда).

Сам процесс приемки работ Гражданским кодексом РФ практически не урегулирован. Вместе с тем регламентация порядка приемки, в том числе по срокам, уполномоченным лицам и т.д., не будет лишней. За основу для согласования этих вопросов могут быть приняты СНиП 3.01.04-87 "Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов". Одно из правил относительно порядка приемки закреплено в п. 2 ст. 763 ГК РФ: "В предусмотренных законом или иными правовыми актами случаях в приемке результата должны участвовать представители государственных органов и органов местного самоуправления".

Так, Президиум ВАС РФ [16] отменил судебный акт об обязании зарегистрировать право собственности на построенный жилой дом по следующим основаниям: "В соответствии со ст. 753 ГК РФ в предусмотренных законом или иными правовыми актами случаях в приемке результата должны участвовать представители государственных органов и органов местного самоуправления.

Пунктом 4.11 действующих Строительных норм и правил 3.01.04-87 предусмотрена приемка жилых домов в эксплуатацию независимо от их ведомости принадлежности государственной приемочной комиссией, назначаемой… исполнительными органами местного самоуправления… государственная комиссия для приемки дома в эксплуатацию не назначалась…".

Итогами приемки является составление и подписание сторонами двустороннего акта о приемке работ. Пункт 4 ст. 753 ГК РФ устанавливает в отношении строительного подряда специальное правило на случай отказа заказчика от подписания акта. В этой ситуации подрядчик вправе подписать акт и сделать в нем отметку о том, что заказчик отказался от подписания акта. Такой односторонний акт действителен и служит документом, подтверждающим факт надлежащей сдачи-приемки работ, за исключением случаев, когда мотив отказа заказчика от подписания акта будет в судебном порядке признан обоснованным.

Данная юридическая конструкция возлагает обязанность доказывания обоснованности мотивов отказа на заказчика. Обоснованными мотивами для отказа от подписания акта могут быть: отрицательные результаты испытаний при приемке; нарушение процедуры приемки работ, предусмотренные договором или установленной нормативно-правовыми актами для отдельных объектов строительства; обнаружение недостатков, которые исключают возможность использования объекта строительства для указанных в договоре строительного подряда цели инее могут быть устранены подрядчиком или заказчиком, и др.

Закон не запрещает устанавливать перечень оснований для отказа от подписания акта о приемке работ в договоре строительного подряда. Это значительно упрощает процедуру доказывания обоснованности мотивов заказчика.

Форма акта о приемке работ может быть любой. Главное – она должна позволять достоверно определить: когда, кем, какие и в каком объеме, по какому договору выполнены принятые работы.

В ходе строительства стороны подписывают значительное количество различных актов (на скрытые работы, промежуточной приемки отдельных работ, ответственных конструкций и узлов и др.). В целях упорядочения вопроса о приемке работ целесообразно согласовать форму акта о приемке работ и оговорить условие, что все иные акты и документы, подписываемые сторонами в ходе строительства, не являются доказательствами сдачи-приемки выполненных работ в смысле ст. 753 ГК РФ.

Вопрос расчетов урегулирован ст. 746 ГК РФ, согласно которой оплата выполненных подрядчиком работ производится заказчиком в размере предусмотренной сметой, в сроки и в порядке, которые установлены законом или договором строительного подряда. Договором может быть предусмотрена оплата работ единовременно и в полном объеме после приемки объекта заказчиком.

Условие о расчетах может и не содержатся в договоре. В этом случае применяется ст. 711 ГК РФ. Согласно названной статьи оплата выполненных работ может производиться двумя способами:

* авансированием;
* по окончанию сдаче результатов работы при условии, что работа выполнена надлежащим образом и в согласованный срок, либо с согласия заказчика досрочно.

Чтобы у подрядчика имелось право требовать выплаты ему аванса, договором, во-первых, должна быть предусмотрена такая возможность, а во-вторых, установлен размер аванса.

Если стороны в договоре строительного подряда оговорили поэтапную оплату работ, срок исполнения обязательства заказчика по оплате выполненных работ наступает по факту сдачи-приемки результата работ по отдельному этапу строительства. Однако в договоре строительного подряда недостаточно просто указать, что расчеты за выполненные работы производятся по завершению отдельных этапов. В постановлении Президиума ВАС РФ [19] отмечено: "…согласно п. 1.4 заключенного между сторонами договора подряда на реконструкцию магазина расчеты за выполненные работы производятся по окончании строительства, либо завершении этапа строительства. Поскольку заказчиком и генеральным подрядчиком этапы работ не согласовывались, расчеты должны были осуществляться по окончании строительства".

Итак, стороны договора строительного подряда должны согласовать следующие условия: определенно идентифицировать отдельные этапы работ, обязанности сторон по сдаче-приемке отдельных этапов работ, обязанность заказчика их оплачивать. Иначе у заказчика не возникает обязанности оплачивать отдельные этапы работ.

На случай нарушения заказчиком обязательств по оплате выполненных работ у подрядчика есть право удержать результат работ, а также принадлежащие заказчику оборудование, переданные для переработки (обработки) вещи, остаток неиспользованного материала и другое оказавшееся у него имущества заказчика до момента уплаты последним соответствующих сумм (ст. 712 ГК РФ). Удержание является мерой обеспечения исполнения обязательств заказчика и осуществляется в соответствии со ст. 359, 360 ГК РФ. В силу ст. 360 подрядчик может удовлетворять свои требования из стоимости результата работ, строительных материалов или оборудования и иного удерживаемого имущества заказчика в порядке, предусмотренном для удовлетворения требований, обеспеченных залогом.

Реализованное подрядчиком право на удержание не лишает его права на иск о взыскании задолженности за выполненные работы. Подрядчик обратился в суд с иском о взыскании задолженности за работы. Заказчик возражал против иска, в том числе на том основании, что в данном споре фигурирует ненадлежащий истец и в случае отказа заказчика от уплаты за выполнение работы подрядчик имеет право на удержание в порядке ст. 712 ГК РФ.

ФАС Дальневосточного округа [21] посчитал такое возражение необоснованным: "Несостоятельны доводы…о том, что истец является ненадлежащим. Суд не нарушил требования ст. 36 АПК РФ, так как материалы дела не подтверждаются, что субъектом подлежащего защите права является другое лицо. Следовательно, право на удержание в порядке ст. 712 ГК РФ не относится к предмету исковых требований…"

В случае отсутствия оснований для удержания (наличие задолженности) заказчик вправе предъявить иск об истребовании у подрядчика неосновательного удерживаемого имущества [63, с. 132 – 256].

ГЛАВА 3. ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ ПРЕКРАЩЕНИЯ И ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА НАРУШЕНИЕ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

3.1 Прекращение договора строительного подряда

Помимо общих оснований расторжение договора, предусмотренных частью первой ГК РФ, нормы о договоре подряда содержат ряд специальных случаев, когда заказчик и подрядчик могут расторгнуть договор в одностороннем внесудебном порядке. Целесообразно рассмотреть подобные случаи комплексно.

Право на односторонний отказ заказчика от исполнения договора подряда предусмотрено ст. 717 ГК РФ. Заказчик вправе в любое время до сдачи ему результата работы отказаться от исполнения договора. Указанная норма диспозитивна и договором могут быть предусмотрены либо иные условия одностороннего отказа заказчика от исполнения договора, либо невозможность отказа. В частности, договор может предусматривать такое условие: "Заказчик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор. Уведомление о расторжении должно быть сделано не менее чем за тридцать дней до даты расторжения договора". В этом случае момент расторжения договора будет определяться как дата уведомления плюс истечение тридцатидневного срока.

Несоблюдение предусмотренных договором условий одностороннего отказа от его исполнения может означать для заказчика, что отказ не будет влечь правовых последствий в виде расторжения договора. Так по одному из дел [45] подрядчик обратился с иском о взыскании задолженности за строительные работы. Суд первой инстанции удовлетворил иск частично, сделав вывод, что имел место односторонний отказ заказчика от исполнения договора.

Суд кассационной инстанции отменил решение: " В соответствии со ст. 717 ГК РФ заказчик может до сдачи ему результата работы отказаться от исполнения договора, уплатив подрядчику часть цены, пропорциональной части работы, а также возместить ему убытки, причиненные прекращением договора подряда. Расторжение указанного договора в одностороннем порядке допускалось в случае систематического невыполнения другой стороной обязательств по договору. Имеющиеся в деле письма ответчика… не свидетельствуют о расторжении договора подряда… Таким образом, вывод суда о том что договорные обязательства прекращены в одностороннем порядке не основан на ст. 450, 452,453, 717 ГК РФ, условиях договора и материалах дела".

Следует избегать неоднозначных формулировок договора подряда относительно условий об одностороннем отказе заказчика. В одном судебном деле автор столкнулся со следующей позицией суда. В договоре подряда было зафиксировано два условия. Первое: "Заказчик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор, направив подрядчику уведомление о расторжении не менее чем за тридцать дней до даты расторжения договора". Второе (идущее следующим пунктом договора): "Договор, может быть, расторгнут по соглашению сторон". Заказчик уведомил подрядчика о расторжении договора. Однако суд признал договор действующим, истолковав эти два условия как предусматривающие возможность расторжения договора только по соглашению сторон.

Отказ заказчика от исполнения договора должен быть явно выраженным и прямо следовать из извещения, направленного в адрес подрядчика. Письма, содержащие претензии, требования о возврате денежных средств и т.д., но в которых отсутствует уведомление об отказе заказчика от договора, не влекут за собой расторжение последнего. Например, в постановлении из-за таких ошибок ФАС Северо-Западного округа[40] не признал договор расторгнутым: "…письмо от 17.04.97, на которое ссылается истец, является только требованием возврата денег, но не содержит отказа заказчика от исполнения договора".

Рассматриваемое право заказчик ограничено во времени моментом сдачи ему результата работ. В этой связи возникает проблема, поскольку в зависимости от разных подходов к толкованию норм ст. 753 ГК РФ моментом сдачи результата работ можно считать направление подрядчиком извещения о готовности объекта строительства к приемке (п. 1 ст. 753 ГК РФ) либо подписание акта сдачи-приемки результата выполненных работ (п. 4 ст. 753 ГК РФ). В судебной практике ответа на данный вопрос нет. Но ст. 717 ГК РФ не запрещает сторонам в целях предупреждения возможных разногласий самостоятельно определять этот момент в договоре строительного подряда.

По общему правилу моментом расторжения договора строительного подряда в случае одностороннего отказа заказчика от его исполнения следует считать момент получения подрядчиком извещения заказчика, где прямо выражена воля на односторонний отказ. В постановлении ФАС Московского округа [29] указал: "Согласно ст. 717 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором подряда, заказчик может в любое время до сдачи ему результата работы отказаться от исполнения договора, уплатив подрядчику, часть установленной ценны пропорционально части работ, выполненной до получения извещения об отказе заказчика от исполнения договора. При этом с момента такого отказа соответствующий договор считается расторгнутым. Поскольку письмом от 26.06.2002 № 032/49-226 ОАО… известило ООО… об отказе от исполнения договора подряда, с этого момента договор подряда … считается расторгнутым". В то же время стороны могут согласовать иной момент расторжения договора.

Право предусмотренное ст. 717 ГК РФ, носит безусловный характер. То есть мотивы и основания одностороннего отказа заказчика, реализованного согласно ст. 717 ГК РФ, не имеют значения. Заказчик не должен обосновывать перед подрядчиком, почему он расторгает договор. Это важно, поскольку правовые последствия реализации права на односторонний отказ по ст.717 ГК РФ и, например, право расторгнуть договор в связи с нарушением его существенных условий различны. Статья 717 ГК РФ применяется только в случае реализации заказчиком своего права на односторонний отказ. При существенном нарушении подрядчиком условий договора заказчик должен воспользоваться иным правовым средством – иском о расторжении договора в связи с существенным нарушением его условий, а не одностороннем отказом по ст. 717 ГК РФ.

В постановлении [46] кассационная инстанция отменила решение суда, поскольку: "Судом первой инстанции в нарушение ст. 112 АПК РФ не учтены мотивы, по которым заявлен иск: ст. 450, 715,717 ГК РФ. Между тем эти мотивы существенным образом влияют на последствия расторжения договора… Апелляционная инстанция сделала ошибочный вывод об отсутствии в главе 37 ГК РФ норм, предусматривающих возможность одностороннего отказа от исполнения договора подряда в случае нарушения сроков выполнения работ. Такая норма содержится в п. 2 ст. 715 ГК РФ".

Для расторжения договора подряда по ст. 717 ГК РФ заказчику не требуется обращения в суд с иском. Право на односторонний отказ реализуется во внесудебном порядке. Если заказчик уведомит подрядчика об отказе от договора, а затем обратится в суд с требованием о расторжении договора, в удовлетворении исковых требований будет отказано. В постановлении ФАС Северо-Западного округа [41] отказал, в таком требовании, указав: "… статьями 407, 450, 717 и 729 ГК РФ установлено право заказчика в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора полностью или частично, для чего не требуется согласия другой стороны и расторжения договора в судебном порядке".

С односторонним отказом заказчика от исполнения договора подряда связан ряд последствий:

1. обязанность заказчика уплатить подрядчику часть установленной цены пропорциональной части работы, выполненной до получения извещения об отказе заказчика от исполнения договора;
2. обязанность заказчика возместить подрядчику убытки, причиненные прекращением договор подряда в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу и частью цены, выплаченной за выполненную работу.

Обязанности заказчика при одностороннем отказе от договора исчерпывающим образом определены законом. В ряде случаев подрядные организации пытаются предусмотреть в договоре подряда дополнительные санкции, в частности штрафную неустойку за отказ заказчика от исполнения договора. Такие условия ничтожны и противоречат ст. 717 ГК РФ.

Подрядчик обратился в суд с иском о взыскании с заказчика неустойки за односторонний отказ от исполнения договора. Иск был признан необоснованным по следующим основаниям: "… законом предусмотрена возможность отказа от исполнения договора с возмещением убытков другой стороне, и такой отказ является правомерным. Предварительных условий отказа от договора законом не предусмотрено. Между тем в договоре, заключенного сторонами, за такой правомерный отказ предусмотрено взыскание неустойки…Данное условие договора противоречит закону и не влечет правовых последствий…" [32].

Еще одно последствие одностороннего отказа заказчика от исполнения договора подряда – обязанность подрядчика вернуть уплаченный, но неосвоенный аванс. При одностороннем отказе заказчика договор считается расторгнутым. К исполненному по расторгнутому договору применяются правила о неосновательном обогащении, каковым для подрядчика является неосвоенный (неотработанный) аванс.

Отказ заказчика в связи с нарушением обязательств подрядчиком. Гражданский кодекс РФ специально урегулировал ситуацию, когда договор строительного подряда, может быть, расторгнут по инициативе заказчика в связи с нарушением сроков строительства или фактом ненадлежащего выполнения работ.

Согласно ст. 715 ГК РФ заказчик вправе отказаться от исполнения договора в двух случаях:

1. если подрядчик не приступает своевременно к исполнению договора подряда или выполняет работу настолько медленно, что окончание ее к сроку становится явно невозможным;
2. если во время выполнения работы станет очевидным, что она не будет выполнена надлежащим образом, заказчик назначит подрядчику разумный срок для устранения недостатков, но подрядчик в назначенный срок указанного требования не выполнит.

В отличие от отказа заказчика от исполнения договора по ст. 717 ГК РФ, названные основания дают ему возможность не только расторгнуть договор в одностороннем порядке, но и потребовать возмещения причиненных убытков.

Право заказчика отказаться от исполнения договора по ст. 715 ГК РФ следует отличать от права расторгнуть договор по ст. 450 ГК РФ в связи с существенным нарушением условий договора, которое реализуется в судебном порядке. На это обстоятельство указывает и ВАС РФ [17].

Статья 715 ГК РФ предусматривает право заказчика отказаться от исполнения договора во внесудебном порядке. Заказчик расторгнул договор на основании п. 2 ст. 715 ГК РФ, известив об этом подрядчика письмом. Суд первой инстанции признал договор действующим. Ибо отказ заказчика не получил одобрение подрядчика. Постановлением ФАС Московского округа [28] данное решение было отменено: "Согласно п. 2 ст. 450 ГК РФ договор, может быть, расторгнут в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Кодексом. Один из таких случаев установлен п. 2 ст. 715 ГК РФ. Следовательно, договор… является расторгнутым с момента получения подрядчиком письма заказчика… Предусмотренный законом порядок расторжения договора подряда реализуется волеизъявлением заказчика, как в данном случае, и не зависит от наличия или отсутствия возражений подрядчика по этому факту". В то же время согласно п. 2 ст. 450 ГК РФ расторжение договора в связи с существенным нарушением его условий допускается только по решению суда.

Первое основание для отказа от исполнения по ст. 715 ГК РФ – нарушение сроков строительства. Крайне важно, чтобы в договоре строительного подряда был обозначен начальный срок строительства. Именно от этого срока будет определяться момент, когда подрядчик не приступил к исполнению договора. Еще один значимый момент – законодатель связывает возможность отказа заказчик не с несвоевременным началом работ, а с несвоевременным приступлением к исполнению договора.

Очевидная невозможность окончания строительства к установленному сроку из-за медленного выполнения работ – оценочное понятие. В судебной практике с этим основанием для отказа от исполнения договора, в частности, связывается систематическое нарушение подрядчиком графиков строительства. В постановлении ФАС Северо-Западного округа [38] признал отказ заказчика по п. 2 ст. 715 ГК РФ от исполнения договор правомерным: "В материалах дела имеются достаточные доказательства того, что подрядчик не соблюдал установленный график производства работ…".

Спорным в судебной практике является вопрос о возможности заказчика отказаться от исполнения договора согласно п. 2 ст. 715 ГК РФ в случае просрочки подрядчиком конечных сроков строительства. В одних судебных решениях этот вопрос решается положительно, в других отрицательно. Действительно, при буквальном толковании нормы п. 2 ст. 715 ГК РФ следует, что отказ заказчика связан с предвидением невозможности окончания строительства в срок, т.е. с обстоятельствами, возникшими до истечения окончательного срока выполнения работ. Однако согласно п. 1 ст. 708 ГК РФ подрядчик несет ответственность за нарушение как начального и конечного, так и промежуточных сроков выполнения работы. При нарушении подрядчиком окончательного срока строительства у заказчика есть право отказаться от исполнения договора на основании п. 3 ст. 708 ГК РФ, п. 2 ст. 405 ГК РФ в связи с тем, что просрочка подрядчика привела к утрате интереса заказчика к результату работ.

Вторым основанием для отказа является ненадлежащее выполнение работ. Право на отказ связано с недостатками работ, выявленными во время выполнения, но до их сдачи заказчику, в процессе контроля и надзора за ходом строительных работ (п. 1 ст. 715 ГК РФ, ст. 748 ГК РФ). Выявив недостатки, заказчик дожжен указать на них подрядчику и предъявить требование об их устранении. Назначение срока для устранения недостатков является существенным моментом для права заказчика на отказ от исполнения договора. Бессрочное требование в данном случае не будет предоставлять ему такого права. К сроку установления недостатков предъявляются требования разумности. Исходя из этого права на отказ также не возникает, если заказчик установит срок, в течение которого выявленные недостатки объективно не могут быть устранены подрядчиком.

Целесообразно все указанные юридические факты надлежащим образом документировать, поскольку несоблюдение установленных условий, равно как и недоказанность, их соблюдения, влечет неправомерность отказа заказчика от исполнения договора. Заказчику было отказано во взыскании с подрядчика убытков согласно п. 3 ст. 715 ГК РФ по следующим основаниям:

"В соответствии с п. 3 ст. 715 ГК РФ, если во время выполнения работ станет очевидным, что она не будет выполнена надлежащим образом, заказчик вправе назначить подрядчику разумный срок для устранения недостатков и при неисполнении подрядчиком в назначенный срок этого требования отказаться от договор подряда, либо поручить исправление работ другому лицу за счет подрядчика, а также потребовать возмещение убытков. Работы же по договору ответчиком были приняты без каких-либо замечаний в адрес подрядчика, доказательства невыполнения работ, а также их некачественности получены заказчиком с нарушением процедуры, установленной ст. 720 ГК РФ. Кроме того подрядчику не назначался разумный срок для устранения недостатков. При таких обстоятельствах требование… о возмещении убытков не обоснованы ни по праву, ни по размеру" [37].

В случае отказа заказчика от исполнения договора в связи ненадлежащим выполнением подрядчиком работ у него появляется право требовать возмещения убытков. Убытки заказчика, прежде всего, выражаются в расходах на исправлении недостатков работ.

Право заказчика, предусмотренное п. 3 ст. 715 ГК РФ, соотносится с правом на односторонний отказ от исполнения договора в силу п. 3 ст. 723 Кодекса. Заказчик может отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения причиненных убытков в случае, если отступления в работе от условий договора подряда или иные недостатки результата в установленный законом разумный срок не были устранены, либо являются существенными и неустранимыми. В отличие от п. 3 ст. 715 ГК РФ указанная норма применяется, уже тогда когда работы выполнены.

Пунктом п. 1 ст. 723 ГК РФ закреплено альтернативное право заказчика, при некачественном выполнении работ требовать от подрядчика, в том числе устранить недостатки в разумный срок. Неисполнение подрядчиком этой обязанности в установленный срок позволяет заказчику отказаться от договора.

Еще одно основание для одностороннего отказа заказчика (п. 1 ст. 723 ГК РФ) – существенный и неустранимый характер недостатков. Определение понятия "существенные недостатки" в ГК РФ не содержится. Вместе с тем на основании п. 1 ст. 723 ГК РФ можно сделать вывод, что это в частности, такие ухудшения и недостатки результата работ, которые делают его непригодным для предусмотренного в договоре использования, либо при отсутствии в договоре соответствующего условия непригодности для обычного использования.

Для строительного подряда существенными недостатками будут отступления от требований, предусмотренных в технической документации и СНиПах, недостижение указанных в технической документации показателей объекта строительства, в том числе, как производственная мощность предприятия, снижение и потеря прочности, устойчивости, надежности здания, сооружения или его части (ст. 754 ГК РФ).

Отказ заказчика в связи с изменением цены работ. Согласно п. 5 ст. 709 ГК РФ заказчик вправе отказаться от исполнения договора при наличии одновременно следующих условий:

1. цена работ определена приблизительно;
2. возникла необходимость в проведении дополнительных работ;
3. дополнительные работы влекут существенное превышение определенной приблизительно цены работ;
4. подрядчик своевременно предупредил об этом заказчика;
5. заказчик не согласен на превышение указанной в договоре подряда цены работ.

При одностороннем отказе заказчика от исполнения договора в связи с существенным превышением цены работ подрядчик может требовать от заказчика уплаты ему цены за выполненную часть работ. Это право подрядчика зависит от исполнения им обязанности о своевременном предупреждении заказчика о необходимости превышения указанной в договоре цены работ. В отсутствии такого предупреждения оснований для отказа заказчика от договора не возникает, а подрядчик не вправе требовать от заказчика уплаты цены с учетом превышения, о котором последний не был уведомлен.

Односторонний отказ подрядчика. Нормы ГК РФ предусматривают несколько случаев, когда у подрядчика есть право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

1. Первый случай связан с исполнением подрядчиком обязанности информировать заказчика об обстоятельствах, которые могут привести к гибели, повреждению либо недостаткам результата работ (ст.716 ГК РФ). Согласно п.3 ст.716 ГК РФ, если заказчик, несмотря на своевременное и обоснованное предупреждение со стороны подрядчика об этих обстоятельствах, в разумный срок не заменит непригодные или недоброкачественные материал, оборудование, техническую документацию или переданную для переработки (обработки) вещь, не изменит указаний о способе выполнения работы или примет других необходимых мер для устранения обстоятельств, грозящих ее годности, подрядчик вправе отказаться от исполнения договора подряда и потребовать возмещения причиненных его прекращением убытков.

Пункт 3 ст. 716 ГК РФ является общей нормой для всех случаев заключения договора подряда. В нормах о договоре строительного подряда в п. 3 ст. 745 ГК РФ установлено специальное правило на случай невозможности использования предоставленных заказчиком строительных материалов или оборудования без ухудшения качества работ. Согласно данной норме в случае обнаружившейся невозможности использования предоставленных заказчиком материалов или оборудования без ухудшения качества выполняемых работ и отказа заказчика от их замены подрядчик вправе отказаться от договора строительного подряда и потребовать от заказчика уплаты цены договора пропорционально выполненной части работ.

Поскольку общие нормы о подряде применяются в случае, если иное не предусмотрено специальными нормами о конкретном виде подрядных отношений, надлежит выяснить, как соотносятся п. 3 ст. 716 и п. 3 ст. 745 ГК РФ.

Рассмотрев юридические составы, предусмотренные указанными нормами, становится, очевидно, что правила п. 3 ст. 716 и п. 3 ст. 745 ГК РФ тождественны друг другу в части последнего представления некачественных материалов и оборудования. Содержание ст. 716 ГК РФ шире и касается технической документации, указаний заказчика, обстоятельств, грозящих опасностью для результата работ.

Решение вопроса о том, как должно применяться данные нормы, имеет серьезные последствия. Ведь в случае ст. 716 ГК РФ подрядчик вправе требовать возмещение причиненных убытков, а в случае ст. 745 ГК РФ – уплаты цены договор пропорционально выполненной работе. Судебная практика по этому поводу отсутствует. Представляется, что ст. 745 ГК РФ должна применяться дополнительно к ст. 716 ГК РФ. Требование об уплате части цены договора нельзя квалифицировать как требование об убытках.

Обязанность оплатить работы – основное обязательство заказчика, исполнение которого не должно лишать подрядчика права истребовать убытки, причиненные невозможностью надлежащего выполнения работ по вине заказчика. Поэтому при наличии оснований, предусмотренных ст.745 ГК РФ, подрядчик, отказавшийся от исполнения договора, имеет право потребовать уплаты цены договора, пропорционально выполненной работе и возмещения причиненных ему убытков.

2. Еще один случай, при котором подрядчик вправе отказаться от исполнения договора, - неисполнение заказчиком встречных обязанностей. Согласно ст. 719 ГК РФ подрядчик вправе не приступать к работе, а начатую работу приостановить в случаях, когда нарушение заказчиком своих обязанностей по договору подряда, в частности непредоставление материала, оборудования, технической документации или подлежащей переработки (обработки) вещи, препятствует исполнению договора подрядчиком, а также при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение указанных обязанностей не будет произведено в установленный срок. Согласно п. 2 ст. 719 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором подряда, подрядчик при наличии этих обязательств вправе отказаться от исполнения договор и потребовать возмещения убытков. Для применения ст. 719 ГК РФ необходимо установить ряд юридических фактов, образующих состав для осуществления подрядчиком права на отказ от исполнения договора. Например по вопросу о расторжении договора вследствие не исполнения заказчиком встречных обязанностей ФАС Московского округа [27] указал: "… при разрешении спора суду следовало правильно определить круг фактов, подлежащих доказыванию, и выяснить, имели ли место препятствия для производства работ, обращался ли подрядчик с требованиями об их устранении, были ли они устранены заказчиком…". Из содержания ст. 719 вытекает ряд существенных обстоятельств, на основании которых можно сказать, есть ли у подрядчика право на отказ от исполнения договора: наличие у заказчика встречных обязанностей, факт их неисполнения, препятствия для производства работ, создание неисполнением заказчиком своих обязанностей.

Кроме этого состава юридических фактов, ст. 719 ГК РФ содержит в себе еще один, также позволяющий подрядчику отказаться от исполнения договора: наличие у заказчика встречных обязанностей и наличие обстоятельств, очевидно свидетельствующих, что обязанности не будут исполнены в установленный срок.

Наличие у заказчика встречных обязанностей – обязательный элемент, как в первом, так и во втором юридических составах, образующих условия для применения ст. 719 ГК РФ. Подрядчик приостановил исполнение работ на основании ст. 719 ГК РФ в связи с тем, что заказчик не предоставил ему техническую документацию. В постановлении ФАС Северо-Западного округа [39] действия подрядчика были признаны необоснованными: "Нельзя согласиться,… что из существа договора вытекала обязанность истца передать техническую документацию, необходимую ответчику для выполнения своих обязательств. Поскольку из договора не следует обязанность истца передать ответчику в установленные сроки конкретную техническую документацию, ссылка ответчика на его право в соответствии со ст. 719 ГК РФ приостановить работу до получения такой документации несостоятельна…".

Нормы о праве подрядчика отказаться от исполнения договора в случае неисполнения заказчиком встречных обязанностей являются диспозитивными. Договор подряда может содержать иные последствия просрочки заказчика, например перенос сроков строительства. В этом случае у подрядчика отсутствует право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

Частным случаем основания для изменения или расторжения договора без обращения в суд является правило ст. 752 ГК РФ о консервации строительства. Основанием консервации служит любая причина, в том числе не зависящая от сторон (стихийные бедствия, отсутствие бюджетного финансирования и проч.). В подобных обстоятельствах работы приостанавливаются, а объект строительства консервируется. Судьба договора решается по усмотрению сторон, поскольку ГК РФ не содержит нормы, которая связывала бы консервацию с окончательным прекращением договорных отношений. По соглашению сторон возможно как расторжение договора, так и изменение его условий, прежде всего о сроке договора. В последнем случае на подрядчика возлагается обязанность после отмены консервации возобновить работы на прежних или иных условиях.

Правила ст. 752 ГК РФ о последствиях консервации носят императивный характер. В соответствии с ними на заказчика возлагается обязанность оплатить подрядчику в полном объеме выполненные до момента консервации работы, а также возместить расходы, вызванные необходимостью прекращения работ и консервации строительства, с одновременным зачетом выгод, которые подрядчик получил или мог получить вследствие прекращения работ [63, с. 240 – 345].

3.2 Гражданско-правовая ответственность сторон по договору строительного подряда

Нарушение условий договора строительного подряда, как со стороны подрядчика, так и со стороны заказчика влечет для стороны, допустившей нарушение, применение общих правил об ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, и прежде всего обязанность возместить убытки, причиненные контрагенту в результате нарушения договора.

Условия применения мер гражданско-правовой ответственности различаются в зависимости от субъекта ответственности.

Для подрядчика исполнение обязательства, вытекающего из договора строительного подряда, во всех случаях связано с осуществлением им предпринимательской деятельности. Поэтому, если иное не предусмотрено законом или договором, единственным основанием освобождения подрядчика от ответственности за нарушение договора может служить доказанная им невозможность надлежащего исполнения обязательства вследствие непреодолимой силы (п. 3 ст. 401 ГК РФ). Аналогичным образом строится ответственность заказчика, который участвует в договоре строительного подряда в порядке осуществления предпринимательской деятельности. В случаях, когда в роли заказчика выступает некоммерческая организация, не преследующая предпринимательских целей, такой заказчик несет ответственность за нарушение договора строительного подряда лишь при наличии его вины в допущенном нарушении, но притом условии, что бремя доказывания отсутствия вины лежит на заказчике (п. 1 и 2 ст. 401 ГК РФ).

Наряду с взысканием убытков ответственность за нарушение условий договора строительного подряда может выражаться и в уплате неустойки. Оплата неустойки может быть предусмотрена в договоре. Обычно неустойка это процент об общей стоимости строительства. Причем процент может изменяться в зависимости от продолжительности просрочки исполнения обязательства. Так, например, заказчика можно обязать уплатить неустойку:

* за задержку передачи подрядчику строительной площадки, технической документации, оборудования и материалов;
* за передачу некомплектного оборудования для монтажа;

Подрядчик может быть обязан уплатить неустойку:

* за окончание строительства объекта после установленного срока;
* за несвоевременное освобождение строительной площадки от принадлежащего ему имущества;
* за нарушение сроков выполнения отдельных видов работ и т.д.

При этом стороны должны иметь в виду, что кроме санкций за неисполнение обязательств по договору, виновная сторона возмещает все убытки, не покрытые неустойками. Уплата неустоек, также возмещение убытков не освобождает стороны от исполнения своих обязательств.

Что касается ответственности заказчика, то она строится по общим правилам о гражданско-правовой ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств с учетом того, что основная обязанность заказчика состоит в оплате результата выполненных строительных работ, просрочка в исполнении которой влечет уплату процентов годовых за неправомерное удержание чужих денежных средств согласно правилам ст. 395 ГК РФ об ответственности за неисполнение денежного обязательства.

Правовая природа процентов за пользование чужими денежными средствами в литературе определяется неоднозначно. О.Н. Садиков [76, с. 5], Д.Г. Лавров [70, с. 48-50] считают, что по своей юридической природе проценты за неправомерное пользование чужими денежными средствами представляют собой разновидность убытков. А.Г. Калпин, А.И. Масляев, А. Попов [57, 73, с. 4] обосновывают позицию, согласно которой проценты за неправомерное пользование чужими денежными средствами представляют собой разновидность законной неустойки. На наш взгляд, проценты за неправомерное пользование чужими денежными средствами и неустойка являются различными по своей природе формами гражданско-правовой ответственности. Поэтому их одновременное применение за одно и то же правонарушение не допускается. В противном случае за одно гражданское правонарушение будут применяться две санкции, что является недопустимым.

Удовлетворяя требование подрядчика о возмещении убытков и уплате процентов за пользование чужими денежными средствами в случае просрочки оплаты работ, суд должен установить сроки, когда должна была производиться оплата выполненных работ, а также учесть то, что согласно п. 2 ст. 395 ГК РФ убытки могут быть взысканы только в части, превышающей сумму процентов, причитающихся подрядчику на основании п. 1 ст. 395 ГК РФ.

Так по одному из дел, подрядчик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с заказчика стоимости работ и процентов за пользование чужими денежными средствами в связи с задержкой расчетов. Заказчик иска не признал, поскольку расчеты по договору строительного подряда должны были осуществляться парфюмерной продукцией и денежного обязательства у него не возникло.

Арбитражный суд удовлетворил иск по следующим основаниям.

В договоре определена стоимость результата работ, но предусмотрено осуществление расчетов парфюмерной продукцией. Заказчиком обязательство не выполнено, а необходимость в получении парфюмерной продукции у подрядчика отсутствует. В соответствии со статьей 740 ГК РФ заказчик должен принять выполненную работу и уплатить обусловленную договором цену. Заказчик принял объект от подрядчика, следовательно, у него возникло денежное обязательство по его оплате. Кроме того, не выполнив обязательство в срок, заказчик обязан уплатить проценты за пользование чужими денежными средствами, установленные статьей 395 ГК РФ [12].

ГК РФ специально регулирует лишь ответственность подрядчика за качество выполненной работы. В силу правил ст. 754 ГК РФ на него возлагается ответственность перед заказчиком за допущенные отступления от требований, предусмотренных в проектно-технической документации и в обязательных для сторон строительных нормах и правилах, а также за недостижение указанных в проектно-технической документации показателем объекта строительства (например, производственная мощность предприятия). Судебная практика едина в том, сто наличие недостатков говорит о ненадлежащем исполнении подрядчиком своих обязательств и прямо влияет на обязательство заказчика оплатить работы. В постановлении ФАС Московского округа [32] по вопросу о недостатках работ отметил: "Подрядчик обратился к заказчику с требованием оплатить работы. В материалах дела имеются… заключение… и другие документы, из которых следует, что гараж имеет дефекты в виде протечек грунтовых вод. Согласно ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Статьей 754 ГК РФ на подрядчика возлагается ответственность перед заказчиком за допущенные в процессе строительства отступления от требований технической документации. Согласно ст. 723 ГК РФ заказчик вправе в таких случаях воспользоваться одной из перечисленных в указанной норме мер ответственности подрядчика за ненадлежащее качество работ. Поэтому у ООО были основания не удовлетворять требования подрядчика о полной оплате работ по строительству…".

В тех случаях, когда на основе договора строительного подряда выполняются работы по реконструкции (обновлению, перестройке, реставрации здания или сооружения, подрядчик несет ответственность за снижение или потерю прочности, устойчивости, надежности соответствующего здания (сооружения) или его части. Вместе с тем по общему правилу подрядчик не несет ответственности за допущенные им без согласия заказчика незначительные отступления от проектно-технической документации, если докажет, что они не повлияли на качество объекта строительства [49, с. 17 – 19]. Спор между сторонами о характере допущенных отступлений разрешается судом с учетом в случае необходимости заключения соответствующих специалистов. Но о любых, даже мелких отступлениях от технической документации подрядчик должен предупредить заказчика, так как в противном случае он будет отвечать за всякое повреждение объекта строительства, обусловленное отсутствием у заказчика полных данных об объекте.

Если же за подготовку технической документации отвечал заказчик, все неблагоприятные последствия возлагаются на него. Во втором случае подрядчик освобождается от ответственности лишь тогда, когда докажет, что допущенные им отступления от технической документации санкционировал заказчик, что и привело к недостижению соответствующих показателей.

Применительно к реконструкции зданий и сооружений (обновление, перестройка, реставрация и т. п.) в законе специально упоминается об ответственности подрядчика за снижение или потерю прочности, устойчивости, надежности зданий, сооружений или их отдельных частей (абз. 2 п. 1 ст. 754 ГК РФ). По всей видимости, смысл выделения в законе данной нормы заключается в том, чтобы подчеркнуть, что если подрядчик взялся за реконструкцию здания или сооружения, он должен в любом случае, в частности независимо от того, кто готовит техническую документацию, не допустить того, чтобы зданию или сооружению был причинен указанный выше вред. Ссылки подрядчика на невозможность предотвращения вреда во внимание приниматься не должны, так как он обязан был учесть все это до начала работ. При обнаружении в построенном подрядчиком объекте недостатков, снижающих его качество или мешающих использовать результат работ по его прямому назначению, наступает ответственность за ненадлежащее качество работ.

Важным в правоприменительной практике является вопрос определения качества результата работы. Думается, что при установлении правового значения качества результата работы необходимо учитывать соотношение следующих четырех факторов.

Первое – результат выполненных работ связан с техническими параметрами (характеристиками, свойствами), которые предъявляются к данному виду работы исходя из его предметной (вещественной) природы как объекта материального мира и предусмотренных в технических нормах (ГОСТах и технических регламентах), требованиях.

Второй фактор – результат выполненных работ не должен наносить ущерб окружающей среде и не нарушать права и законные интересы других лиц.

Третий фактор – результат выполненной работы должен соответствовать условиям договора и требованиям закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий – обычаям делового оборота или иным обычно предъявляемым требованиям.

Четвертый фактор – результат работ должен быть способен к эксплуатации в течение установленного законом или договором срока. Исходя из вышеизложенного по мнению А.Х. Барбекова понятие "качество результата работы" подрядчика: это свойства результата выполненной работы подрядчика, определяющие его способность в течение установленного законом или договором срока соответствовать условиям договора, требованиям закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий – обычаям делового оборота или иным обычно предъявляемым требованиям, обязательным для сторон строительным нормам и правилам, а также удовлетворять интересы заказчика, не наносить ущерб окружающей среде и не нарушать прав и законных интересов других лиц [49, с. 18 – 20].

В связи с этим целесообразно было бы внести дополнения в п. 1 ст. 721 ГК РФ относительно понятия качества результата работ подрядчика, которое указано выше.

Представляется возможным говорить о договорной и законной гарантии качества выполненной подрядчиком работы. Формула договорной гарантии качества выражена следующей нормой: подрядчик, если иное не предусмотрено договором строительного подряда, гарантирует достижение объектом строительства указанных в технической документации показателей и возможность эксплуатации объекта в соответствии с договором строительного подряда на протяжении гарантийного срока, предусмотренного договором (п. 1 ст. 755 ГК РФ).

При наличии договорной гарантии качества подрядчик несет ответственность за недостатки (дефекты) строительных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта или его части; неправильной его эксплуатации или неправильности инструкций по его эксплуатации, разработанных самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами; ненадлежащего ремонта объекта, произведенного самим заказчиком или примеченными им третьими лицами. При этом течение гарантийного срока прерывается на все время, на протяжении которого объект не мог эксплуатироваться вследствие недостатков, за которые отвечает подрядчик. Таким образом, характерной особенностью порядка привлечения подрядчика к ответственности за недостатки объекта строительных работ является презумпция ответственности подрядчика за все недостатки, выявленные в пределах гарантийного срока, с возложением на последнего бремени доказывания наличия определенных законом обстоятельств, которые только и могут служить основанием освобождения подрядчика от ответственности.

В случаях, когда договором строительного подряда не установлен гарантийный срок на результат строительных работ (т.е. отсутствует договорная гарантия качества), можно говорить о законной гарантии качества. В силу такой гарантии требования, связанные с недостатками результата работы, могут быть предъявлены заказчиком при условии, что они были обнаружены в разумный срок, но в пределах 5 лет со дня передачи подрядчиком результата работы заказчику. Однако в этом случае бремя доказывания наличия обстоятельств, которые могут служить основаниями ответственности подрядчика, возлагается на заказчика: подрядчик несет ответственность, если заказчик докажет, что соответствующие недостатки возникли до передачи результата работы заказчику или по причинам, возникшим до этого момента (и. 2 и 4 ст. 724. ст. 756 ГК РФ).

Статья 757 ГК РФ регулирует устранение недостатков, за которые подрядчик не несет ответственности. Договором строительного подряда может быть предусмотрена обязанность подрядчика устранить по требованию заказчика и за его счет недостатки, за которые подрядчик не несет ответственности. Например, подрядчик не отвечает за дефекты работ, обусловленные скрытыми недостатками предоставленных заказчиком материалов (пп. 2-3 ст. 713 ГК РФ). Но договором строительного подряда может быть предусмотрено, что подрядчик по просьбе заказчика и при условии оплаты последним дополнительных работ принимает на себя обязанность устранять и эти недостатки. Если подобное условие включено в договор, подрядчик может отказаться от выполнения обязанности по устранению таких недостатков только тогда, когда докажет, что их устранение не связано непосредственно с предметом договора либо не может быть осуществлено подрядчиком по не зависящим от него причинам (ст. 757 ГК РФ).

Статьей 725 ГК РФ установлены специальные правила об исковой давности по искам о ненадлежащем качестве работы. Срок исковой давности для требований, предъявляемых в связи с ненадлежащим качеством работы, выполненной по договору подряда, составляет один год, а в отношении зданий и сооружений определяется по правилам ст. 196 ГК РФ – три года. Установлены специальные правила исчисления срока давности для работ, результат которых принят по частям. В этой ситуации срок давности начинает течь со дня приемки результата работы в целом. Для случаев, когда установлен гарантийный срок и заявление по поводу недостатков результата работы сделано в пределах гарантийного срока, течение срока исковой давности начинается со дня заявления о недостатках [63, с. 218 – 225].

Подрядчик несет специальную ответственность за нарушение требований закона и иных правовых актов об охране окружающей природной среды и о безопасности строительных работ (ст. 751 ГК РФ). Если в результате своей деятельности подрядчик причинил вред окружающей среде, либо посторонним лицам, именно на него, а не на заказчика возлагается обязанность этот вред возместить. Подрядчик в свое оправдание не вправе ссылаться даже на то, что он следовал указаниям заказчика, либо использовал в ходе работ материалы и оборудование, предоставленные заказчиком. Если указания заказчика, а также использование предоставленных им материалов и оборудования могут привести к нарушению обязательных для сторон требований по охране окружающей среды и безопасности работ, подрядчик обязан не выполнять подобные указания и отказаться от использования таких материалов и оборудования. Рассматриваемый вид ответственности носит внедоговорный характер и регламентируется правилами главы 59 ГК РФ.

Аналогичной по характеру является и ответственность заказчика за вред, причиненный окружающей среде или третьим сторонам в результате эксплуатации построенного объекта, обладающего вредоносными свойствами вследствие присущих ему недостатков. Подрядчик несет ответственность за все, что может произойти как с персоналом подрядчика, так и с третьими лицами, причем ответственность наступает как во время производства работ, так и после принятия работ заказчиком в течение срока службы в соответствии со ст. 1097, если срок службы не установлен, подрядчик несет ответственность в течение 10 лет.

Возместив потерпевшим причиненный вред, заказчик вправе предъявить к подрядчику регрессный иск о компенсации своих убытков, поскольку они обусловлены действиями подрядчика.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенное исследование позволило прийти к следующим выводам.

1. Ретроспективный анализ правоотношений по строительству показал, что отношения по выполнению работ в области строительства складывались в основном между государством-заказчиком и подрядчиком. Это характерно как для дореволюционной России, так и для советского периода. Вплоть до 1964 г. в гражданском законодательстве не существовало норм регулировавших строительный подряд. Гражданский кодекс РСФСР 1964 г. явился новой вехой в развитии законодательства того периода, хотя преобладание административных элементов все еще ограничивало заказчика и подрядчика, в результате чего сфера договорного согласования и, как следствие, свободного волеизъявления были ограничены.

2. В науке не вызывает сомнения характеристика договора строительного подряда как консенсуального, взаимного, возмездного и срочного. Также договор строительного подряда может быть как свободным, так и обязательным для одной или обеих сторон.

Следует отметить, что договор строительного подряда – прежде всего предпринимательский, причем в силу п. 4 ст. 23 ГК РФ гражданин, осуществляющий предпринимательскую деятельность не зарегистрировавшись в качестве предпринимателя, не вправе ссылаться в отношении заключенных им при этом сделок на то, что он не является предпринимателем.

Договор строительного подряда относится к группе двухсторонних договоров, поскольку совершается между двумя четко определенными сторонами: подрядчиком и заказчиком.

3. Необходимо отграничивать договор строительного подряда от купли-продажи и договора на оказание услуг. Отличительными признаками в литературе принято называть то, что договор строительного подряда заключается только в отношении индивидуально-определенной вещи, объект обязательства создается только после заключения договора, в купле-продаже основная обязанность – передача вещи, а в подряде – ее изготовление и передача. От возмездного оказания услуг подряд отличается по предмету обязательства – это само выполнение работ и их овеществленный результат. Отграничение же от трудового договора обусловлено тем, что эти правоотношения лежат в плоскости различных отраслей права.

Данные признаки позволяют сформулировать определение договора строительного подряда – это договор, заключаемый на основании предварительных действий заказчика, по которому подрядчик обязуется выполнить строительно-монтажные работы, обусловленные технической документацией и направленные на строительство или реконструкцию всего или части объекта, а заказчик обязуется активно участвовать в выполнении работ и оплатить выполненные работы.

4. Существует проблема в определении предмета договора. Концепция единого предмета имеет преимущества перед концепцией двух предметов. Первая имеет две составляющие - выполнение строительных работ и результат такого выполнения.

Предмет договора может определяться не только в тексте самого договора, но и в технической документации. Однако проведенное исследование судебной практики показало, что отсутствие утвержденной в установленном порядке технической документации не является безусловным основанием для признания договора незаключенным.

5. Теоретический анализ позволил прийти к выводу о необходимости регламентации формы договора строительного подряда. Предлагается изложить ст. 743 ГК РФ в следующей редакции:

"Статья 743. Форма договора строительного подряда

1. Договор строительного подряда заключается в письменной форме с обязательным приложением к нему технической документации и сметы.

Договором строительного подряда должны быть определены состав и содержание технической документации, а также должно быть предусмотрено, какая из сторон и в какой срок должна предоставить соответствующую документацию".

Права и обязанности сторон связаны с главной обязанностью подрядчика сдать, а заказчика принять и оплатить результат работы.

6. Также существует проблема определения "существенности" превышения приблизительной цены. Указанное понятие в ст. 709 ГК РФ не определено и является оценочным. В то же время к отношениям по договору строительного подряда для этого случая можно по аналогии применить ст. 744 ГК РФ, в которой установлены лимиты по внесению в техническую документацию дополнительных работ. Если дополнительные работы по стоимости не превышают 10% общей сметной стоимости, заказчик может вносить их в одностороннем порядке. При превышении 10% стороны должны согласовать дополнительную смету.

В связи с выше изложенным предлагается дополнить Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 N 51 соответствующим пунктом позволяющим судам при применении статьи 709 ГК РФ по аналогии применять и статью 744 ГК РФ.

7. Последствия нарушения сроков выполнения работ определяются ст. ст. 314, 315 и 708 ГК РФ, но не специальным законодательством о строительстве. По нашему мнению, это – пробел в строительном законодательстве, который можно восполнить с помощью договора или на основе нормативно – правового регулирования. Наиболее оптимальным было бы на основе признания самостоятельности договора строительного подряда углубить содержание ст. 708 ГК РФ и предусмотреть законную штрафную неустойку за нарушение сроков выполнения строительных работ.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативно правовые акты

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 года: [с учетом поправок от 30.12.2008 №6-ФКЗ, №7 – ФКЗ] // СЗ РФ. – 2009. – №4. – ст. 445.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ: принят Гос. Думой 22 дек. 2004 г.: [ред. от 30.12.2008] // СЗ РФ. – 2005. – №1. – ст. 16.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая) от 30.11.1994 г. №51-ФЗ: принят Гос. Думой 21 окт. 1994 г.: [с послед. изм. и доп.; ред. от 09.02.2009] // СЗ РФ. – 1994. – №32. – ст. 3301.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть вторая) от 26.01.1996 г. №14-ФЗ: принят Гос. Думой 22 дек. 1995 г.: [с послед. изм. и доп.; ред. от 09.04.2009] // СЗ РФ. – 1996. – №5. – ст. 410.
5. Трудовой кодекс Российской Федерации: текст с изменениями и дополнениями на 10 февраля 2010 года. – М.: Эксмо, 2010. – 188, [1] с.
6. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 22.07.2008 N 148-ФЗ // СЗ РФ. – 2008. – N 30 (ч. 1). – ст. 3604.
7. Федеральный закон РФ "О техническом регулировании" от 27.12.2002 N 184-ФЗ: принят Гос. Думой 15 дек. 2002г.: [с послед. изм. и доп.; ред. от 30.12.2009] // СЗ РФ. – 2005. – № 1. – ст. 16.
8. Об архитектурной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 17.11.1995 N 169-ФЗ: [ред. от 30.12.2008] // СЗ РФ. – 1995. – N 47. – ст. 4473.
9. Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений: Федеральный закон от 25.02.1999 N 39-ФЗ: [ред. от 24.07.2007] // СЗ РФ. – 1999. – N 9. – ст. 1096.
10. О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий: Постановление Правительства РФ от 05.03.2007 N 145 [ред. от 07.11.2008] // СЗ РФ. – 2007. – N 11. – ст. 1336.
11. Об утверждении Методических указаний по определению стоимости строительной продукции: Постановление Госстроя РФ от 26 апреля 1999 г. № 31 // Нормирование в строительстве и ЖКХ. – 1999. – N 4.

Судебная практика

1. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 января 2000 г. № 51 "Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда" // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. - 2000. - № 3.
2. Информационное письмо Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 июля 2000 г. № 56 "Обзор практики разрешения споров, связанных с договорами на участие в строительстве" // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. - 2000. - № 9.
3. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16 февраля 2001 г. № 59 "Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. - 2001. - № 4.
4. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 10 декабря 2002 г. № 10211/01 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. – 2003. – № 3.
5. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 18.07.2000 по делу № 2986/00 // Вестник ВАС РФ. – 2000. – N 10.
6. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 30.05.2000 № 5323/97 // СПС Вестник ВАС РФ. – 2000. – N 9.
7. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.07.97 № 3136/97 // Вестник ВАС РФ. – 1997. – N 11.
8. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 10.09.96 № 1345-96 // Вестник ВАС РФ. – 1996. – N 12.
9. Постановление Арбитражного суд Новосибирской области от 14.11.2007 № А45-11513/07-32/295 // Арбитражная практика. – 2009. – № 7 (100).
10. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 09.07.2002 № Ф03-А51/02-1/1219 // СПС Консультант-Плюс: Каталог документов информационного банка Судебная практика: Дальневосточный Округ [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ADV;n=4996;div=LAW;mb=LAW;opt=1;ts=C4A191A2D860B454F1B9EF59B5172101
11. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 06.04.2010 № А27-13720/2009 // СПС Консультант-Плюс: Каталог документов информационного банка Судебная практика: Западно-Сибирский Округ [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=AZS;n=5811
12. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 30.08.2001 № Ф04/2532-412/А75-2001 2007 // СПС Консультант-Плюс: Каталог документов информационного банка Судебная практика: Западно-Сибирский Округ [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа:http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=AZS;n=5998
13. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 21.05.2001 № Ф04/1414-224/А75-2001 // СПС Консультант-Плюс: Каталог документов информационного банка Судебная практика: Западно-Сибирский Округ [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа:http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=AZS;n=5817
14. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 10.08.98 № Ф04/1156-209/А75-98 // СПС Консультант-Плюс: Каталог документов информационного банка Судебная практика: Западно-Сибирский Округ [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=AZS;n=4238
15. Постановление ФАС Московского округа от 09.06.2003 № КГ–А40/3466-03) // СПС Консультант-Плюс: Каталог документов информационного банка Судебная практика: Московский Округ [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=AMS;n=29049
16. Постановление ФАС Московского округа от 15.04.2003. № КГА40-2109-03 // СПС Консультант-Плюс: Каталог документов информационного банка Судебная практика: Московский Округ [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=AMS;n=18567
17. Постановление ФАС Московского округа от 08.05.2002. № КГ-А40/2787-02 // СПС Консультант-Плюс: Каталог документов информационного банка Судебная практика: Московский Округ [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=AMS;n=18568
18. Постановление ФАС Московского округа от 15.04.2002. № КГ-А40/2060-02 // СПС Консультант-Плюс: Каталог документов информационного банка Судебная практика: Московский Округ [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=AMS;n=19238
19. Постановление ФАС Московского округа от 13.12.2001 № КГ-А40/7150-01 // СПС Консультант-Плюс: Каталог документов информационного банка Судебная практика: Московский Округ [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=AMS;n=17036
20. Постановление ФАС Московского округа от 03.08.2001 № КГ-А40/3963-01 // СПС Консультант-Плюс: Каталог документов информационного банка Судебная практика: Московский Округ [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=AMS;n=11640
21. Постановление ФАС Московского округа от 06.11.2001. № КГ-А40/6367-01 // СПС Консультант-Плюс: Каталог документов информационного банка Судебная практика: Московский Округ [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=AMS;n=12745
22. Постановление ФАС Московского округа от 02.08.00 № КГ-А-41/3184-00 // СПС Консультант-Плюс: Каталог документов информационного банка Судебная практика: Московский Округ [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=AMS;n=3996
23. Постановление ФАС Московского округа от 26.10.99 № КГ-А40/3435-99 // СПС Консультант-Плюс: Каталог документов информационного банка Судебная практика: Московский Округ [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=AMS;n=1404
24. Постановление ФАС Поволжского округа от 25.03.2003 № А65-6691/02-СГ2-24 // СПС Консультант-Плюс: Каталог документов информационного банка Судебная практика: Поволжский Округ [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=APV;n=10311
25. Постановление ФАС Поволжского округа от 22.10.2001 № А06-907-8/2001 // СПС Консультант-Плюс: Каталог документов информационного банка Судебная практика: Поволжский Округ [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=APV;n=6364
26. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 14.01.2003. № А26-2490/02-01-04/66 // СПС Консультант-Плюс: Каталог документов информационного банка Судебная практика: Северо-Западный Округ [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ASZ;n=22887
27. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 18.04.2000. № А56-25007/99 // СПС Консультант-Плюс: Каталог документов информационного банка Судебная практика: Северо-Западный Округ [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ASZ;n=3684
28. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 01.08.2001. № А56-6961/01 // СПС Консультант-Плюс: Каталог документов информационного банка Судебная практика: Северо-Западный Округ [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ASZ;n=12821
29. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 05.05.1998. №56-19063/97 // СПС Консультант-Плюс: Каталог документов информационного банка Судебная практика: Северо-Западный Округ [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ASZ;n=124
30. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 01.12.1998. № А13-2031/98-02 // СПС Консультант-Плюс: Каталог документов информационного банка Судебная практика: Северо-Западный Округ [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ASZ;n=902
31. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа по делам N А15-1035/00-10,N А15-2314/01-10 http://dom-i-zakon.ru/articles/strinv/aktualnye\_voprosy\_praktiki\_rassmotrenija\_arbitrazhnymi\_sudami\_sporov\_iz\_dogovorov\_stroitelnogo\_podrjada/
32. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 10.10.2001 № Ф08-3295/2001 // СПС Консультант-Плюс: Каталог документов информационного банка Судебная практика: Северо-Кавказский Округ [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ASK;n=3291
33. Постановление ФАС Уральского округаот 16 марта 2010 г. N Ф09-1439/10-С4// СПС Консультант-Плюс: Каталог документов информационного банка Судебная практика: Уральский Округ [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=AUR;n=104257;div=LAW;mb=LAW;opt=1;ts=C4A191A2D860B454F1B9EF59B5172101
34. Постановление ФАС Уральского округа от 22.09.2000. № Ф09-1361/2000-ГК // СПС Консультант-Плюс: Каталог документов информационного банка Судебная практика: Уральский Округ [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=AUR;n=6315
35. Постановление ФАС Уральского округа от 24.07.2000. № Ф09-1004/2000-ГК // СПС Консультант-Плюс: Каталог документов информационного банка Судебная практика: Уральский Округ [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=AUR;n=6425

Учебная и научная литература

1. Акты, собранные в библиотеках и архивах Российской империи Археологической экспедиции Императорской академии наук. Т. 1. – СПб., 1836. – 450 с.
2. Белов А.П. Государство и частное предпринимательство // Право и экономика. – 1998. – №2. – С. 4 – 47 .
3. Бербеков А.Х. Основания и условия ответственности по договору строительного подряда / А.Х. Бербеков // Юрист. – 2006. – №7. – С. 15 – 52.
4. Богданов Е.В. Специфика и социальное значение предпринимательских договоров // Журнал российского права. – 2002. – №1. – С. 9 – 52.
5. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положение: Издание дополнительное, стереотипное (5-й завод). – М.: Статут, 2002. – 848 с.
6. Голевинский В. О происхождении и делении обязательств. – Варшава: Типография Осина Бергера, 1872. – 310 с.
7. Гражданское право: Учебник: В 2-х томах. Том 2 / Под ред. Е.А. Суханова. – М.: Издательство БЕК, 1993. – 420 с.
8. Гражданское право: учебник. Часть II / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: Проспект, 1999. – 784 с.
9. Гражданское право: учебник. Часть I / Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. – М.: ТЕИС, 1996. – 632 с.
10. Гражданское право: Учебник: В 2 т. Том I / Отв. Ред. проф. Е.А. Суханова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: БЕК, 1998. – 820 с.
11. Гражданское право. Часть первая: Учебник / Под ред. А.Г. Калпина, А.И. Масляева. – М.: Юрист, 1997. – 651 с.
12. Грось Л. Судебная защита трудовых прав: соотношение трудовых и гражданско-правовых договоров // Российская юстиция. – 1996. – №8. – С. 4 – 47.
13. Грудцына Л.Ю., Спектор А.А. Гражданское право России: Учебник для вузов. – М.: Юстицинформ, 2007. – 560 с.
14. Ершов О.Г. История становления и развития договора строительного подряда / О.Г. Ершов // Правовые вопросы строительства. – 2008. – №2. – С. 10 – 19.
15. Ершов О.Г. О предмете договора строительного подряда / О.Г. Ершов // Бюллетень нотариальной практики. – 2008. – №4. – С. 3 – 11.
16. Завидов Б.Д. Основные и специфические особенности общих положений договора подряда (комментарий) // Юрист. – 2007. – № 1. – С. 16.
17. Захаров Ю. Ю. Арбитражная практика о договоре строительного подряда. – М.: ИД "Арбитражная практика", 2004. – 384 с.
18. Захарьина А.В. Договор подряда. Учет. Налоги. Арбитраж: Практическое пособие. – М.: ЗАО ИКЦ "ДИС", 2004. – 128 с.
19. Иоффе О.С. Обязательственное право. – М.: Юридлит, 1975. – 880 с.
20. Каравайкин А.А. Правовые вопросы капитального строительства // Вопросы советского гражданского права / Под ред. В.П. Грибанова. – М.: МГУ, 1964. – С. 144 – 147.
21. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (части второй) (постатейный) / Под ред. Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю. – М.: Юрайт. 2005. – 720 с.
22. Корнийчук Г.А. Договоры подряда: образцы, рекомендации, комментарии. – М.: Изд-во "Альфа-Пресс", 2005. – 143 с.
23. Кукина Т.Е. Предмет договора поставки // Право и экономика. – 2001. – №1. – C. 3 – 9.
24. Лавров Д.Г. Денежные обязательства в российском гражданском праве. – СПб., Центр – Пресс, 2001. – 130 с.
25. Ларина Т.В. Особенности правового регулирования публичного договора в России // Юрист. – 2004. – №4. – С. 3 – 9.
26. Международное частное право: Сборник нормативных материалов и документов / Составитель Н.Ю. Ерпылева. – М., 2004. – 503 с.
27. Попов А. Ответственность за неисполнение денежного обязательства // Хозяйство и право. – 1997. – №8. – С. 2 – 7.
28. Романец Ю.В. Разграничение договоров подряда и купли-продажи // Законодательство. – 1999. – №9. – С. 4 – 12.
29. Российское законодательство X - XX веков: В 9 т. Т. 1. Законодательство Древней Руси. – М., 1984. – 363 с.
30. Садиков О.Н. Обеспечение исполнения внешнеторгового договора: Учебное пособие. – М., 1979. – 130 с.
31. Секо Е.В. Заключение и ведение договоров подряда в строительстве. – СПб.: Питер, 2006. – 208 с.
32. Серкова Ю.А. Общие вопросы правового регулирования строительного подряда. – Казань: Изд. "Познание", 2007. – 172 с.
33. Советское гражданское право: Учебник: В 2-х частях. Ч. II / Под ред. В.А. Рясенцева. – 3-е изд., перераб. и дополн. – М.: Юридлит, 1987. – 353 с.
34. Фатрудинов З.М. Договоры подряда между социалистическими организациями: Автореф. дисс. … канд. юрид. наук. – М., 1972. – 43 с.
35. Хаскельберг Б.Л., Ровный В.В. Консенсуальные и реальные договоры в гражданском праве. – Изд. 2-е., испр. – М.: Статут, 2004. – 121 с.
36. Цыганков Э. Налоговые дела по гражданским понятиям // Эж-Юрист. – 2004. – №11. – С. 6 – 18.
37. Эрделевский А.М. Трудовой и гражданско-правовой договоры: Сходство и различия / А. М. Эрделевский. // Трудовое право. – 2003. – № 2 (36). – С. 4 – 6.
38. Юшкевич С.П. Договор строительного подряда. – М.: Ось-89, 2002. – 240 с.

Положения, СНиП

1. Основные положения порядка организации и проведения подрядных торгов (конкурсов) на строительство объектов (выполнение строительно-монтажных работ и проектных работ): утверждено постановлением Госстроя РФ 6 мая 1997 г. № БЕ-18-9 // Экспресс- закон. – 1997. – №31. – С. 111.
2. СНиП 3.01.04. - 87. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения: утверждено Постановлением Госстроя СССР от 21 апреля 1987 г. № 84 // БСТ. – 1988. – N 2.