

УДК 347.454.3

*Коргутова О.В.*

*студентка магистратуры*

*2 курс, факультет «подготовки специалистов для судебной системы заочной формы обучения (заочный юридический факультет)»*

*Российский государственный университет правосудия*

*Россия, г. Москва*

## **ОСОБЕННОСТИ И ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА**

*Аннотация: статья посвящена изучению особенностей и порядка заключения договора строительного подряда. На основе примеров из судебной практики были проанализированы характерные черты данного договора. Были выявлены специфические права и обязанности сторон по договору строительного подряда. Анализ позволил сформулировать предложения по совершенствованию законодательства в рамках договора строительного подряда.*

*Ключевые слова: договор, строительный подряд, заказчик, подрядчик, особенности, порядок заключения, права, обязанности.*

*Korgutova O.V.*

*master's student*

*2 course, faculty «training of specialists for the judicial system of correspondence courses (correspondence) the law Department»*

*Russian state University of justice*

*Russia, Moscow*

## **FEATURES AND CONCLUSION OF BUILDING CONTRACT**

*Annotation: The article is devoted to the study of the features and procedure of the construction contract. On the basis of examples from judicial practice characteristic features of this contract were analyzed. Specific rights and obligations of the parties under the construction contract were revealed. The*

*analysis made it possible to formulate proposals for improving the legislation in the framework of the construction contract.*

*Keywords: contract, construction contract, customer, contractor, features, conclusion procedure, rights, obligations*

Отношения по выполнению строительно-монтажных работ между заказчиком и исполнителем регулируются договором строительного подряда.

Договор строительного подряда признается одним из самых сложных видов договоров в части охвата вопросов, требуемых для учета учесть при его заключении. Для содержания договора строительного подряда характерно вплетение обращений не только к договорам подряда, но и к договорам иных (не подрядных) видов. Он содержит элементы таких видов договоров, как договор купли-продажи (в том числе договор поставки), договоров займа и кредитов, возмездного оказания услуг, хранения, страхования, перевозки, и др.

Отличительной особенностью договора строительного подряда является смешение договоров различных видов и обусловлено тем, что очень часто приходится строить «объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно» (ст.130 ГК РФ)<sup>1</sup>.

Особенностью договора строительного подряда, отличающего его от других договоров является обязательное наличие в договоре сразу двух требований: 1) требование исполнения и завершения строительных работ (в отличии от простого их ведения, как определялось ст.350 ГК РСФСР 1964г.). 2) требование обязательного достижения фактического результата, который можно предъявить в натуре. Об этом прямо сказано в п.1 ст.740 ГК РФ: «По договору строительного подряда подрядчик обязуется...выполнить строительные работы, а заказчик обязуется...принять их результат...».

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32, ст. 3301

Еще одной отличительной чертой договора строительного подряда является обязательное наличие утвержденной проектной-сметной документации, т.е. специального документа, предусматривающего, что, как и в какой последовательности надо делать (п.1 ст.743 ГК РФ): «Подрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, и со сметой, определяющей цену работ». Данная норма является императивной, и законодатель не допускает отклонений от нее по воле сторон.

Другой отличительной особенностью и обязательной частью договора строительного подряда являются положения об условиях сдачи и приемки выполненных работ. Данная часть договора фиксируется в письменной форме в виде акта, который подписывается сторонами (ст.753 ГК РФ). Довольно часто некоторые условия договора подряда при выполнении строительно-монтажных работ привязываются к моменту подписания акта выполненных работ. Данное обстоятельство обуславливает важность данного документа, который имеет юридически значимое содержание для сторон договора.

Особенности, согласно которым договор строительного подряда отличается от договоров других видов, состоят в специфике сферы его использования и индивидуальности предмета подрядного договора. Договор строительного подряда имеет своей целью удовлетворение потребностей заказчика в строительных работах, результат выполнения которых будет значим не только в настоящий момент, но и в будущем.

Одним из определяющих факторов, по которому юридическая наука выделила договор строительного подряда в самостоятельный тип договорных отношений является специфика предмета данного договора. В действующей редакции ГК РФ практически в одном параграфе впервые

удалось объединить нормы, регулирующие строительные работы во всем возможном многообразии строительных объектов.

Специфика предмета договора заключается в единстве его статических и динамических составляющих. К статическим составляющим относятся количественные и качественные характеристики. К динамическим – характеристики времени и самого процесса работ, имеющего прямое и непосредственное отношение к статическим составляющим. Соотношение статических и динамических составляющих только предметом договора строительного подряда.

Предметом договора строительного подряда является выполнение строительных работ на определенном объекте (само строительство объекта или иные работы)<sup>2</sup>.

П.2 ст.740 ГК РФ устанавливает конкретные требования к предмету договора строительного подряда: в качестве него может выступать строительство или реконструкция предприятия, здания (как жилого, так и нежилого), сооружения или другого объекта, а также производство монтажных, пусконаладочных и прочих неразрывно работ, которые связаны со строящимся объектом. Если договор не устанавливает иное, правила о строительном подряде подлежат применению также к работам по капитальному ремонту зданий и сооружений.

Споры по договорам строительного подряда обычно составляют достаточно большую часть рассматриваемых арбитражными судами дел как по их общему количеству, так и по размеру заявленных исковых требований.

Ранее Президиумом ВАС РФ была обобщена практика разрешения споров по договору строительного подряда в Информационном письме от 24.01.2000 №51. В дальнейшем комплексных разъяснений по вопросам

---

<sup>2</sup> Карпычева М.В., Хужина А.М., Демичев А.А. и др. Гражданское право: Учебник: В 2 томах Том 2. М.: ИД ФОРУМ, НИЦ ИНФРА-М, 2016. 560 с.

применения законодательства в спорах по договорам подряда высшими судами не издавалось, а судебная практика формировалась на базе постановлений Президиума ВАС по определенным делам.

В августе 2014 г. ВАС РФ был упразднен, а функции Президиума ВАС РФ фактически перешли к Судебной коллегии ВС РФ по экономическим спорам. За два года работы Экономколлегия ВС РФ обращалась к вопросам практики применения норм о подряде многократно. Несколько реже похожие вопросы становились предметом рассмотрения Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ<sup>3</sup>.

На основании п. 1 ст. 721 ГК РФ выполненная подрядчиком работа по своему качеству должна соответствовать условиям договора подряда, а в случае отсутствия или неполноты определенных в договоре требований, обычно предъявляемым к работам данного рода. Если иное не установлено в законодательстве, других правовых актах или договоре, необходимо, чтобы результат выполненной работы в момент передачи заказчику обладал свойствами, которые указаны в договоре или определенными обычно предъявляемыми требованиями, и в пределах разумного срока быть пригодным для установленного договором использования, а если такое использование договором не предусмотрено, для обычного использования результата работы подобного рода.

С выполнением заказчиком обязанностей по приему работ законодательно связана и возможность для него предъявить предъявления, которые вытекают из недостатков выполнения строительно-монтажных работ. В соответствии с п. 2 ст. 720 ГК РФ, если заказчик обнаружил недостатки в выполнении работ при их приеме, он имеет право ссылаться на них, когда в акте или другом документе, которым приемка удостоверена,

---

<sup>3</sup> Строительные споры в практике Верховного суда РФ (2015–2016). [Электронный ресурс] // URL: <http://exiora.ru/wp-content/uploads/2016/11/Obzor-praktiki-VS-po-stroitelnyim-sporam.pdf> (дата обращения: 04.07.2018)

были указаны данные недостатки или возможность дальнейшего предъявления требований об их устранении.

В соответствии с п. 3 ст. 720 ГК РФ определено правило, которое устанавливает, что, если иное не указано в договоре подряда, заказчик, который принял работу без проведения надлежащей проверки, больше не имеет право ссылаться на ее недостатки, если их можно было выявить при обычном способе приемки, то есть явные недостатки.

Довольно часто заказчик, который подписал акт приемки выполненных строительно-монтажных работ без замечаний, в дальнейшем предъявляет подрядчику требования, которые связаны с их недостатками. При этом в соответствии с правовой позицией, которая отражена в пп. 12, 13 информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда»<sup>4</sup> (далее – Информационное письмо № 51), наличие двустороннего акта приемки не является основанием отказа заказчику в праве заявить возражения относительно качества работ. В дальнейшем данная позиция поддерживалась судебной практикой, к примеру, в постановлениях Президиума ВАС РФ от 09.03.2011 № 13765/10 по делу № А63-17407/2009, от 02.04.2013 № 17195/12 по делу № А79-5926/2011, а также в определении КС РФ от 22.04.2010 № 537-О-О, в котором отмечается, что норма п. 2 ст. 720 ГК РФ направлена на обеспечение своевременного устранения недостатков в выполненных строительно-монтажных работах.

Однако, бывают случаи, когда суды, исходя из буквального толкования положения пп. 2, 3 ст. 720 ГК РФ, отказывают заказчикам, которые не указали недостатки при приемке работ, в удовлетворении требований, обусловленных выявленными изъянами в строительно-монтажных работах (постановления ФАС Восточно-Сибирского округа от

---

<sup>4</sup> Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 N 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» // Вестник ВАС РФ, N 3, 2000

16.03.2012 по делу № А58-2515/2011, ФАС Волго-Вятского округа от 27.12.2012 по делу № А82-429/2012, ФАС Московского округа от 05.08.2013 по делу № А40-56355/12, ФАС Западно-Сибирского округа от 04.10.2013 по делу № А70-12932/2012, ФАС Северо-Западного округа от 09.10.2013 по делу № А42-5883/2012 и др.)<sup>5</sup>.

Возникают ситуации, когда заказчики, которые в ходе приемки выполненных на основании договора строительного подряда работ выявили недостатки, ссылаясь на них, не подписывают акт приемки. Однако на основании п. 6 ст. 753 ГК РФ заказчик имеет право отказаться от приемки результата работ только в случае выявления недостатков, исключающих возможность его использования для цели, указанной в договоре строительного подряда, и невозможности их устранения подрядчиком или заказчиком. Следовательно, когда обнаруженные недостатки не лишают возможности использования результата работ для цели, предусмотренной договором, либо являются устранимыми (а таких недостатков большинство), заказчик в соответствии с п. 6 ст. 753 ГК РФ не имеет права отказаться от приемки результата выполненных работ. Интересы заказчика в таком случае защищаются путем предъявления подрядчику требований, которые предусмотрены п. 1 ст. 723 ГК РФ:

- о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок;
- о соразмерном уменьшении установленной за работу цены;
- о возмещении своих расходов на устранение недостатков в ситуации,

когда право заказчика на их устранение предусмотрено в договоре подряда.

Данный вывод подтверждается, в частности, правовой позицией, которая отражена в постановлении Президиума ВАС РФ от 27.03.2012 № 12888/11 по делу № А56-30275/2010 <sup>6</sup> (далее – Постановление № 12888/11),

---

<sup>5</sup> Споры из договора подряда [Электронный ресурс] // Корпоративный юрист. Практикум. URL: <https://www.vegaslex.ru/analytics/publications/70892/> (дата обращения: 04.07.2018)

<sup>6</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 27.03.2012 N 12888/11 по делу N А56-30275/2010 // Вестник ВАС РФ, 2012, N 8



которым установлено, что сами по себе имеющиеся некоторые недостатки в произведенных строительно-монтажных работах не могут быть безусловным основанием для отказа от подписания актов выполненных работ и их оплаты.

Зачастую заказчик требует включить в договор условия гарантийного удержания, согласно которым он будет удерживать часть стоимости строительно-монтажных работ как обеспечение надлежащего исполнения со стороны подрядчика своих обязанностей в сфере качества выполненных работ. Данная сумма подлежит выплате подрядчику, если он устранит все замечания по строительно-монтажным работам или такие замечания в ходе гарантийного срока отсутствуют.

Гарантийное удержание не может рассматриваться как разновидность такого способа обеспечения исполнения обязательств, как удержание, при этом в ГК РФ предусматривается возможность установления порядка оплаты выполненных строительно-монтажных работ в самом договоре строительного подряда. Следовательно, установление такого условия не вступает в противоречие с законодательством, что подтверждается судебной практикой. К примеру, Постановлением ФАС Поволжского округа РФ от 26.08.2010 № А65-20024/2009<sup>7</sup> суд указал, что согласно пунктам 1 и 4 статьи 421 ГК РФ законодательно закрепляется свобода заключения договоров для граждан и юридических лиц. Условия договора подлежат определению по соглашению сторон, за исключением ситуаций, когда содержание определенного условия установлено в нормативно-правовых актах или законах (ст. 422 ГК РФ). В договоре сторонами был предусмотрен порядок оплаты работ, а также удержание на гарантийный срок в размере 5% в пределах 14 месяцев со момента утверждения акта приемки завершеного объекта со стороны приемочной комиссии. Суд апелляционной инстанции правомерно счел, что условие договора об удержании 5 % стоимости работ

---

<sup>7</sup> Постановление ФАС Поволжского округа от 26.08.2010 по делу n А65-20024/2009 // Консультант Плюс



относится к порядку оплаты, тем самым не вступает в противоречие с положениями п. 2 ст.746 ГК РФ<sup>8</sup>.

В более ранних решениях судов высказывалась иная позиция.

В настоящее время назрела необходимость дополнения главы 37 ГК РФ нормой о необходимости включения положения в ГК условия о гарантийном удержании в размере 5 % заказчиком стоимости работ в качестве обеспечения надлежащего исполнения подрядчиком своих обязательств по качеству выполненных работ.

#### **Использованные источники:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32, ст. 3301
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 5.12.2017) // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, N 5, ст. 410
3. Постановление Президиума ВАС РФ от 27.03.2012 N 12888/11 по делу N А56-30275/2010 // Вестник ВАС РФ, 2012, N 8
4. Постановление ФАС Поволжского округа от 26.08.2010 по делу n А65-20024/2009 // Консультант Плюс
5. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 N 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» // Вестник ВАС РФ, N 3, 2000
6. Карпычева М.В., Хужина А.М., Демичев А.А. и др. Гражданское право: Учебник: В 2 томах Том 2. М.: ИД ФОРУМ, НИЦ ИНФРА-М, 2016. 560 с.
7. Остроумов Н.В., Остроумов С.В. Некоторые предложения по совершенствованию законодательства в области договора

---

<sup>8</sup> Остроумов Н.В., Остроумов С.В. Некоторые предложения по совершенствованию законодательства в области договора строительного подряда // Проблемы права. - Челябинск, 2012. - № 5. - С. 97-104.

строительного подряда // Проблемы права. - Челябинск, 2012. - № 5. - С. 97-104.

8. Строительные споры в практике Верховного суда РФ (2015–2016). [Электронный ресурс] // URL: <http://exiora.ru/wp-content/uploads/2016/11/Obzor-praktiki-VS-po-stroitelnyim-sporam.pdf>
9. Споры из договора подряда. [Электронный ресурс] // Корпоративный юрист. Практикум. URL: <https://www.vegaslex.ru/analytics/publications/70892/>