

*Переpečин Д.А.*

*студент*

*Российский государственный социальный университет*

*Россия, г. Москва*

## **ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА**

*Аннотация: статья посвящена изучению особенностей и порядка заключения договора строительного подряда. На основании примеров из судебной практики были проанализированы характерные черты данного договора. Были выявлены специфические права и обязанности сторон по договору строительного подряда.*

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

*Perepechin D.A.*

*student*

*Russian state Social University*

*Russia, Moscow*

## **FEATURES OF CONTRACT BUILDING**

*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.*

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

Договор строительного подряда- это документ, который регламентирует сделку по выполнению строительно-монтажных работ между заказчиком и исполнителем (подрядчиком).

Для содержания договора строительного подряда характерно влечение 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» статья 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее- 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 Гражданским кодексом 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>2</sup>.

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,

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.07.2020) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32, ст. 3301

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 27.12.2019, с изм. от 28.04.2020)// Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, N 5, ст. 410

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>3</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.

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 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>4</sup>.

---

<sup>3</sup> Карпычева М.В., Хузина А.М., Демичев А.А. и др. Гражданское право: Учебник: В 2 томах Том 2. М.: ИД ФОРУМ, НИЦ ИНФРА-М, 2016. 560 с.

<sup>4</sup> Строительные споры в практике Верховного суда РФ (2018–2019). [Электронный ресурс] // URL: <http://exiora.ru/wp-content/uploads/2016/11/Obzor-praktiki-VS-po-stroitelnyim-sporam.pdf> (дата обращения: 04.07.2020)

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. В целом корректное согласование условий данного договора является залогом минимизации рисков оспаривания подобного договора.

#### **Использованные источники:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.07.2020) // 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 27.12.2019, с изм. от 28.04.2020)// Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, N 5, ст. 410
3. 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
4. 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.
5. 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: 04.07.2020)