

УДК 347.454.3

Правовое регулирование договора строительного подряда

© Ситникова Светлана Ивановна

главный бухгалтер ООО «ВСЭМ-СЭТ»,

магистрант 2-го курса,

Бурятский государственный университет

Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Сухэ-Батора, 6

E-mail: sitnikovasi@yandex.ru

В настоящей статье исследуются основные ключевые моменты, проблемы и пробелы, связанные с существенными условиями договоров подряда, правовым регулированием отношений, связанных с осуществлением работ по договорам строительного подряда. Рассмотрены и проанализированы проблемы исполнения обязательств перед подрядчиками по договорам, предложены способы и методы решения проблем по выполнению договорных обязательств. Изложены статистические данные Арбитражных судов субъектов Российской Федерации, которые дают ключевую оценку необходимости исследования вопроса по урегулированию гражданско-правовых отношений участников договорных отношений, связанных с договорами подряда и строительного подряда.

Ключевые слова: существенные условия договора подряда; договорные отношения; субсидиарная ответственность; обеспечительные меры; договор подряда; договор строительного подряда; предмет договора; сроки выполнения работ; проблемы подрядных отношений; источники регулирования договора подряда; ответственность сторон договора подряда, проблема правоотношений договора подряда.

Сделка является неотъемлемой частью жизни каждого человека, а для предпринимателей и организаций сделки являются неотъемлемой частью успешной деятельности. Из сделки возникают права и обязательства для сторон, выражаясь юридическим языком — правоотношения.

Для руководителей российских компаний, ориентированных на рыночную экономику, такое понятие как «реноме» (репутация, доброе имя, честь), должно быть облачено в достойную форму, а деловая репутация юридического лица должна являться одним из основных критериев выбора партнера для заключения договора подряда.

Строительный сектор, является немало важной отраслью экономики. На его долю приходится примерно 3% ВВП России.

Согласно данным статистики, в 2008 г. в этом секторе экономики было трудоустроено 7 миллионов россиян. В 2010 г. на долю строительного сектора, после кризиса в стране, приходилось 1,5–2% ВВП России, а точных данных по количеству трудоустроенных нет. Для сравнения, доля строительного сектора в ВВП европейских стран составляет 9%, а трудоустроено 15 миллионов человек.

Сегодня в России огромное количество контрагентов, которые не выполняют свои обязательства по договорам и сделкам надлежащим образом, либо не выполняют их совсем.

В России, как и в любой другой развитой стране постоянно что-то строится, ремонтируется, либо реконструируется. Строительство осуществляется как в рамках индивидуального жилищного фонда, так и в рамках государственных программ: Федеральная целевая программа «Жилье» на 2015–2020 годы, Федеральная целевая программа «Юг России 2014–2020 годы», Федеральная целевая программа «Повышение устойчивости жилых домов, основных объектов и систем жизнеобеспечения в сейсмических районах России на 2009–2018 годы», Федеральная программа Российской Федерации «Развитие Северо-Кавказского федерального округа» на период до 2025 года. Реализация таких программ требует масштабных затрат и выполнения работ в сокращенные сроки, в результате чего и возникают многочисленные судебные споры в длинной цепочке взаимоотношений между заказчиком и подрядчиком.

Строительство, реконструкция, ремонт все это объединяют подрядные отношения. Все работы, при производстве которых создается или перерабатывается какая-либо вещь, относятся к подряду. Соответственно, в той отрасли хозяйственной деятельности, в которой занято большое количество организаций, возникает больше всего споров и конфликтных ситуаций.

Как показывает статистика рассмотрения дел в арбитражных судах субъектов Российской Федерации, споры, возникающие из отношений по договорам подряда, занимают немалую долю (10%) по количеству рассматриваемых дел о неисполнении или о ненадлежащем исполнении обязательств по договорам. Только за 2017 год, арбитражными судами субъектов России было рассмотрено более 101 162 споров на сумму 716 434 579 тыс. рублей, возникших из договоров подряда и из них 28 231 спор по договорам строительного подряда, а сумма заявленных требований превысила 368 546 125 тыс. рублей¹. Из них, по результатам рассмотрения дел, взыскано: по договорам подряда 188 507 674 тыс. рублей, а по договорам строительного подряда всего 80 214 393 тыс. руб. В процентном соотношении по договорам подряда взыскано 26% от общего числа заявленных требований, по договорам строительного подряда 21%. Стоит только задуматься, над тем, какие проблемы стоят за этими цифрами, сколько строительных организаций лишены возможности вести свой бизнес без потерь, без отвлечения на бесконечные судебные тяжбы. В чем причина? Как получить оплату за выполненные работы? Как выиграть суд и взыскать с должника оплату за выполненные работы? Такие вопросы в голове предпринимателей, и они беспокоят руководителей и юристов строительных компаний.

¹ URL: <http://www.cdep.ru>

Все правоотношения между контрагентами начинаются с заключения договора. Договор подряда является консенсуальным, двусторонним, возмездным. Отношения, связанные с договорами подряда, взяли свое начало еще со времен древнего Рима. В то время они рассматривались как одна из разновидностей договора найма и отличались от других видов договоров на основании личности исполнителя. Если исполнителем был раб, то договор считали наймом вещи, а если гражданин, то договор признавался подрядным или наймом услуг.

С течением времени, формулировка понятия договора подряда не претерпела существенных изменений. Существенными условиями договора строительного подряда являются: предмет, срок и цена. При отсутствии существенных условий договор, как правило, признается судами незаключенным. Предметом договора строительного подряда, как и обычного подряда, является результат деятельности подрядчика (создание новой вещи, восстановление, улучшение, или изменение уже существующей вещи). Предмет договора должен быть четко определен и индивидуализирован. Понятие предмета договора подряда конкретизировано в п. 1 ст. 703 ГК РФ. Условие о цене, которую заказчик обязан уплатить подрядчику за работу отражено в ст. 709 ГК РФ¹.

Отсутствие технической документации (сметы, проекта) влечет к нарушению соблюдений условий договора, предусмотренных ст. 743 ГК РФ. Согласно п. 1 ст. 708 ГК РФ в договоре подряда указываются начальный и конечный сроки выполнения работ². Стандартно, принято устанавливать сроки согласно ст. 190 ГК РФ, а именно годами, месяцами, неделями, днями, часами или событием, которое должно неизбежно наступить³. Отсутствие условий в договоре подряда о сроках исполнения договора влечет к недействительности договора.

В то же время, признание незаключенным договора подряда, подписанного сторонами, не освобождает заказчика от обязанности оплаты принятого результата работ.

Если заказчиком согласован и подписан акт КС-2 и справка о стоимости работ КС-3, из этого следует, что заказчиком приняты работы, выполненные подрядчиком, соответственно, между сторонами возникли отношения, регулируемые нормами главы 37 Гражданского Кодекса Российской Федерации. Положения статьи 711 ГК РФ — сдача подрядчиком и принятие заказчиком результатов работы являются основанием для исполнения заказчиком обязательства по оплате выполненных работ⁴.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018).

² Там же.

³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018).

⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018).

Гражданским Кодексом РФ (ст. 702) к договорам подряда отнесены: строительный, бытовой и подряд на выполнение проектных и изыскательских работ, а также подрядные работы для государственных нужд¹.

Договору подряда посвящены 67 статей главы 37 в Гражданском кодексе (с 702 по 768 статьи гл. 37 ГК РФ № 14-ФЗ от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ)².

К источникам регулирования строительного подряда помимо Гражданского кодекса относятся, Федеральный закон «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ³, Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.09.2017)⁴, Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2018)⁵ и иные подзаконные акты, утвержденные указами Президента, постановлениями Правительства и министерств.

В результате исполнения обязательств по договору подряда могут возникнуть споры по инициативе любой из сторон договора.

В соответствии с общими положениями о гражданско-правовой ответственности, за нарушение обязательств по договору строительного подряда, наступает ответственность сторон.

Должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по договору, неустойку (штраф, пени), если это предусмотрено законом или договором строительного подряда.

Одной из мер ответственности при неисполнении условий договора подряда является применение ст. 395 ГК РФ «Ответственность за неисполнение денежного обязательства»⁶.

Данная мера позволяет истцу взыскать с ответчика проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России. Проценты за пользование чужими средствами могут взиматься по день выплаты суммы этих средств кредитору.

Договор подряда является одним из важных и основополагающих документов в строительной деятельности, а практика судебных споров по

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018).

² Там же.

³ Об архитектурной деятельности в Российской Федерации: федер. закон от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ (последняя редакция).

⁴ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.09.2017).

⁵ Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2018).

⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018).

нему, показывает, что такие дела становятся и самыми сложными. Необходимо усиление роли договоров в гражданско-правовых отношениях, а также укрепление договорных отношений между компаниями.

Взаимоотношения субподрядчика, генерального подрядчика и заказчика не удостоены внимания со стороны исследователей в области гражданского права. Эти вопросы никогда не подвергались системному и всестороннему анализу.

Президиумом ВАС РФ была обобщена судебная практика по решениям споров, связанных с выполнением условий по договорам подряда, в Информационном письме от 24.01.2000 г. № 51, а это, более чем 15 лет назад¹.

К разумному решению, удовлетворяющему интересам обеих сторон по договору, дающему возможность оперативно решать вопросы во внесудебном порядке, можно прийти не только лишь путем заключения договора с соблюдением всех условий, согласно Гражданского Кодекса, который подробно регламентирует взаимоотношения сторон, но и глубоко изучения репутации будущего контрагента-партнера, его деятельности, его правоотношений и судебной практики.

Преддоговорная работа является важным механизмом в сфере строительного подряда. Недобросовестность заказчиков позволяет оставлять подрядчиков без соответствующей оплаты.

Сегодня остро стоит вопрос о необходимости принятия закона «О строительном подряде в Российской Федерации». Его актуальность обусловлена наличием пробелов и неурегулированных сфер в строительном подряде. Такие вопросы как инвестирование строительного подряда, страхование рисков, стороны договора подряда [1, с. 59].

Из сложившейся практики можно сделать следующие выводы и рекомендации по обеспечению гарантированного исполнения Заказчиком обязанностей, предусмотренных статьями Гражданского Кодекса РФ.

Сегодня в России остро стоит вопрос о необходимости в привлечении руководителей и учредителей должника к субсидиарной ответственности. Это ответственность по долгам организации. К долгам организации могут привести бездействия или незаконные, умышленные действия собственников фирм или их руководителей.

В Гражданском кодексе предусмотрены следующие случаи субсидиарной ответственности:

- п. 1 статьи 56 ГК РФ — юридическое лицо отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

- п. 2 статьи 68 ГК РФ — при преобразовании товарищества в общество каждый полный товарищ, ставший участником (акционером) общества, в течение двух лет несет субсидиарную ответственность всем своим имуществом по обязательствам, перешедшим к обществу от товарищества.

¹ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24 января 2000 г. № 51.

- п. 1 статьи 75 ГК РФ — участники полного товарищества солидарно несут субсидиарную ответственность своим имуществом по обязательствам товарищества.

- п. 1 статьи 363 ГК РФ — при неисполнении или ненадлежащем исполнении должником обеспеченного поручительством обязательства поручитель и должник отвечают перед кредитором солидарно, если законом или договором поручительства не предусмотрена субсидиарная ответственность поручителя.

- п. 2 статьи 586 ГК РФ — лицо, передавшее обремененное рентой недвижимое имущество в собственность другого лица, несет субсидиарную с ним ответственность (статья 399) по требованиям получателя ренты [2, с. 436].

В данный момент, по общему правилу — возложение ответственности по долгам общества на учредителей и руководителя невозможно. Возложение субсидиарной ответственности возможно при банкротстве юридических лиц.

Субсидиарная ответственность учредителей (участников) юридических лиц компаний наступает при недостатке у банкротов имущества, которое способно удовлетворить все заявленные требования кредиторов, а также при наличии вины в действиях субсидиарно ответственного лица [3, с. 595–596].

Прямой защитой подрядчиков от недобросовестных заказчиков должно являться и введение залогового обеспечения на строящийся объект, в размере сметной стоимости объекта. Обеспечением может являться как банковская гарантия, так и имущество заказчика.

Еще одним гарантированным обеспечением оплаты заказчиком работ, производимых подрядчиками, субподрядчиками это внесение при заключении договора подряда условий об Эскроу-счете. Что такое Эскроу-счет (англ. escrow)? Это обеспечительный инструмент, защищающий интересы сторон по сделке. Это специальный условный счет, открытый в кредитных организациях, на котором учитываются как документы или денежные средства, так и имущество. До наступления определенных обстоятельств или выполнения определенных обязательств на данных счетах ведется учет имущества эквивалентного сумме долга, либо денежные средства.

Эскроу-счета широко используются при сделках с недвижимостью, например, в США.

Банки, юридические компании, другие агенты оказывают услуги по открытию и ведению эскроу-счетов.

Возможность, которую дает использование эскроу-счета, это обеспечение безопасности расчетов по договорам имущественного характера. Все ценности с него передаются эскроу-агентом — независимым лицом, в пользу одной из сторон сделки только в том случае, если стороны выполнили свои обязательства по сделке.

В России, эскроу-счета, используются не так давно. С 01 июля 2017 года Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ (последняя редакция) допущено открывать эскроу-счета через банки для расчетов по долевому строительству¹. Этот шаг был осуществлен для защиты интересов покупателей недвижимости от мошеннических действий застройщиков.

Большую часть времени при истребовании денежных средств от должника занимает процедура соблюдения претензионного порядка предъявления требований, которая введена 1 июня 2016 г. АПК РФ (часть 5 статьи 4 АПК РФ)².

12 июля 2017 г. в АПК РФ в статью 4. Право на обращение в арбитражный суд внесены поправки, но они не касаются отношений сделок по договорам подряда³.

Как показывает практика, данная процедура только лишь дает дополнительное время должнику для ухода от ответственности и вывода имущества за пределы баланса фирмы-должника.

Еще одной немаловажной процедурой является требование кредитора об обеспечительных мерах исполнения исковых требований. Исходя из данных статистики, Арбитражными судами субъектов Российской Федерации, за период 2017 года рассмотрено заявлений о применении обеспечительных мер 40 172 заявления, из них признано обоснованными всего 12 593, в 27 579 заявлениях отказано.

Сегодня возникла необходимость внесения в ст. 140 ГПК РФ от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ (ред. от 30.10.2017)⁴ пункта об обязательном применении судами обеспечительных мер при подаче искового заявления кредитором, при задолженности по договорам подряда свыше одного миллиона рублей.

Подобные изменения, внесенные в соответствующие законы, кодексы, акты, решения Высших арбитражных судов, значительно упростят процедуру обращения за взысканием задолженности, и тем временем снизят количество дел в арбитражных судах.

Состояние разработанности проблемы правоотношения субподряда в строительстве пока нельзя признать удовлетворительным.

¹ Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ (последняя редакция)

² Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24 июля 2002 г. № 95-ФЗ (ред. от 17.04.2017).

³ Там же.

⁴ Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ (ред. от 19.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017).

Литература

1. Баттахов П. П. Проблемы и вопросы строительного права // Вестник ЮУрГУ. 2009. № 28. С. 59.
2. Садилов О. Н. Гражданское право: учебник. М.: ИНФРА-М, 2006, Т. 1. С. 436.
3. Суханов Е. А. Гражданское право: в 4 т. Т. 1. Общая часть: учебник. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Волтерс Клувер, 2008. С. 595–596.

LEGAL REGULATION OF CONSTRUCTION CONTRACT

Sitnikova Svetlana Ivanovna

Chief accountant of ООО "VSEM-SET»

Cand. For a Master`s Degree,

Buryat State University

Russia, 670000, Ulan-Ude, St. Sukhe-Batora, 6

E-mail: sitnikovasi@yandex.ru

This article examines the main key points, the problems associated with the essential terms of the contract, the legal regulation of relations related to the implementation of works under construction contracts. The problems of fulfillment of obligations to contractors under contracts are considered and analyzed, the ways and methods of solving problems on fulfillment of contractual obligations are offered. The article presents statistical data of Arbitration courts of the Russian Federation, which provide a key assessment of the need to study the issue of settlement of civil relations of participants of contractual relations related to contracts and construction contracts.

Keywords: essential terms of the contract; contractual relations; subsidiary liability; interim measures; contract; construction contract; subject of the contract; terms of work; problems of contract relations; sources of regulation of the contract; responsibility of the parties to the contract, the problem of legal relations of the contract.