

Зиянишина Регина Расиховна

студентка

Казанский филиал ФГБОУ ВО «Российский государственный
университет правосудия им. В.М. Лебедева»

г. Казань, Республика Татарстан

DOI 10.31483/r-149950

**НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ ПРИМЕНЕНИЯ НОРМ О ДОГОВОРЕ
СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА – НОВАЯ СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА**

***Аннотация:** в статье приводятся новые разъяснения вышестоящих судов относительно норм, регулирующих институт строительного подряда в рамках гражданских правоотношений. Сохраняющиеся пробелы и неопределенности в правовом регулировании создают разносторонние судебные споры между сторонами договора и их контролирующими должностными лицами, образующие в некоторой степени казуальность правовых ситуаций. Статья направлена на систематизацию судебных решений с целью вынесения предложений по совершенствованию института.*

***Ключевые слова:** гражданское право, обязательственное право, договор строительного подряда, гарантийное удержание, дополнительные работы.*

Тема строительного подряда занимает ключевое место в юридических дискуссиях об актуальных проблемах гражданского законодательства: права и обязанности заказчика, субподрядчика и подрядчика, гарантии их защиты, степень ответственности контролирующих должностных лиц за нарушения исполнения обязательств по договору. Кроме того, институт строительного подряда формирует группы специалистов, задачей которых является устранение существующих пробелов, и, как следствие, создаются юридические фирмы, специализирующиеся в основном на строительных спорах.

Все приведенные обстоятельства свидетельствуют о необходимости обсуждения и предложения новых реформ в системе правового регулирования норм о

строительном подряде с учетом складывающейся судебной практики, принимающей во внимание баланс интересов общества и государства [1].

В последние годы в рамках норм строительного подряда сложились следующие сложности правоприменения:

- 1) документы, подтверждающие факт выполнения строительных работ;
- 2) условия о гарантийном удержании со стороны заказчика в контексте вопроса о несправедливых условиях договора подряда;
- 3) порядок начала и проведения дополнительных работ;
- 4) ответственность сторон договора при недобросовестности контролирующих должностных лиц.

Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации акты выполненных работ не являются единственным средством доказывания соответствующих обстоятельств (статья 60 ГПК РФ, Обзор Судебной практики Верховного Суда РФ №3 от 25.11.2020 года) [3] По смыслу разъяснений, данных в пунктах 12 и 13 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 года №51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» [2], наличие актов выполненных работ, подписанных без замечаний, не лишает заказчика права представить свои возражения относительно объема, стоимости и качества выполненных работ. Следовательно, акты выполненных работ должны являться центральным элементом системы доказывания факта исполнения взятых обязательств, а не сводиться к своему единству. Помимо прочего, ключевым процессуальным средством доказывания в строительных спорах остается экспертиза, имеющая четыре основных вопроса:

- какой объем и стоимость работ фактически выполнено;
- соответствуют ли выполненные работы по договору их условиям, требованиям ГОСТов, СНиПов и проектной документации;
- определение объема и стоимости устранения недостатков некачественно выполненных работ по договорам подряда;
- имеется ли дублирование работ в случае множественности подрядчиков.

Таким образом, представляется возможным придание расширительного толкования статье 753 ГК РФ, согласно которой факт выполнения работ не будет основываться исключительно на подписании акта приема-передачи работ, что обеспечивает гарантии соблюдения прав сторон договора подряда, споры между которыми в большинстве случаев возникают в связи с разногласиями об объеме, качестве и стоимости выполненных работ и факта их выполнения в целом.

Затронув тему гарантий прав сторон, поднимается актуальная проблема об условиях гарантийного удержания в контексте несправедливых условий договора строительного подряда [7].

Так, в одном из дел подрядчик оспаривал условие о выплате гарантийного удержания после получения положительного заключения органа государственного надзора о соответствии объекта требованиям технических регламентов и проектной документации, а также от его ввода в эксплуатацию либо по истечении 240 месяцев с даты подписания актов КС-2, КС-3 [6].

Разрешение данной правовой неопределенности не имеет единого подхода: с одной стороны, заказчик действительно может злоупотребить принципом свободы договора и его условий, с другой стороны, злоупотребления могут быть и на стороне подрядчика, заключающий сделку на заранее невыгодных для себя условиях с целью ее дальнейшего оспаривания.

Устраняя данную правовую неопределенность, предлагается воспользоваться императивными мерами воздействия на участников гражданских правоотношений и законодательно ограничить пределы определения условий гарантийного удержания, в ином же порядке создается риск злоупотребления принципами гражданского законодательства и правом любой стороны договора.

В силу диспозитивности договорных правоотношений в сфере строительства сторонам предоставлен неограниченный объем инструментов самостоятельного определения обязательств во исполнение заключенной сделки. Помимо приведенной в пример проблемы гарантийного удержания, одним из оснований споров являются дополнительные работы по договорам строительного подряда.

Так, в одном из дел подрядчик самостоятельно провел дополнительные работы, совместно с заказчиком подписал акты сдачи-приемки работ и требовал за них оплату. Однако акт подтверждает лишь факт выполнения подрядчиком работ, а не согласие заказчика на оплату дополнительных работ. По смыслу названных норм права, подрядчик, требуя оплаты дополнительных работ, должен доказать факт надлежащего исполнения обязанности по извещению заказчика о необходимости проведения таких работ и получения его согласия (постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 20.03.2023 года №Ф06-759/2023 по делу №А65-22836/2021) [5] С другой же стороны, наличие подписанных актов КС-2, КС-3 свидетельствует о ценности для заказчика выполняемых подрядчиком работ и осведомленность заказчика об их проведении предполагается.

В связи с этим следует отметить высокую абстрактность статьи 743 ГК РФ, позволяющую сторонам злоупотребить правом и при возникновении неопределенности порядка исполнения обязательств обратиться к требованиям вышеуказанной нормы. Считаем, что обязанность сторон заключить дополнительное соглашение перед проведением дополнительных работ должна быть отражена в соответствующей норме законодательства, в то время как это условие может быть внесено в договор по усмотрению сторон.

Крайним вопросом исследования настоящей статьи являются вопросы ответственности контролирующих должностных лиц в случае злоупотребления своими правами.

Согласно правовой позиции ВАС РФ от 30.07.2013 года №62 судам надлежит оценивать добросовестность и разумность действий директора в контексте соответствия тех или иных действий интересам юридического лица, его обычной хозяйственной деятельности и индивидуальным масштабам деятельности.

Правомерность поведения директора явно зависит от того, в каком экономическом положении находится юридическое лицо и насколько значительно такое экономическое положение изменяется.

В подпункте пятом пункта 2 постановления Пленума ВАС РФ от 30.07.2013 года №62 разъясняется, что недобросовестность действий (бездействия) директора считается доказанной, в частности, когда директор знал или должен был знать о том, что его действия (бездействие) на момент их совершения не отвечали интересам юридического лица [4].

Таким образом, ряд обозначенных актуальных вопросов правового регулирования сферы строительного подряда являются центральными, но не единственными вызовами обязательственного права. Объединение судебной практики и разрешение ее противоречий позволит обеспечивать высокий уровень защиты прав сторон договора, а также их культуры исполнения обязательств.

Список литературы

1. Гражданское право: учебник / отв. ред. д-р юрид. наук., проф. Е.А. Суханов. – 3-е изд., перераб. и доп. – В 4 т. Т. IV. Отдельные виды обязательств. – М.: Статут, 2023. – 606 с.

2. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 №51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» // Вестник ВАС РФ. – 2000. – №3.

3. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №3 (2020) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.11.2020) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 07.08.2025).

4. Постановление Пленума ВАС РФ от 30.07.2013 №62 «О некоторых вопросах возмещения убытков лицами, входящими в состав органов юридического лица» // Солидарность. – 28.08–04.09.2013. – №31.

5. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 20.03.2023 года №Ф06-759/2023 по делу №А65-22836/2021 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 07.08.2025).

6. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 24.10.2023 года №Ф06-9086/2023 по делу №А65-7184/2022 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 07.08.2025).

7. Проблемы строительного права: сборник статей / сост. и отв. ред.
Н.Б. Щербаков. – Вып. 2. – М.: Статут, 2023. – 560 с.