

Рушкина А.А.

студент

4 курс, Институт частного права

ФГАОУ ВО «Московский государственный юридический университет

имени О.Е. Кутафина (МГЮА)»

Москва, Российская Федерация

СУБЪЕКТЫ ОТНОШЕНИЙ ПО ДОГОВОРУ СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

***Аннотация:** Статья посвящена исследованию субъектов отношений по договору строительного подряда. Развитие экономики и решение важнейших социальных проблем делает договор подряда одним из самым распространённых типов подрядных договоров. Из-за сложности строительных работ договорная структура значительно витиеватая. Возможно привлечение к участию в строительные отношения субподрядчиков, иных лиц (инженера, застройщика, инвестора и т.д.).*

***Ключевые слова:** договор строительного подряда, субъекты договора строительного подряда, заказчик, подрядчик, субподряд, техническая документация*

***Annotation:** The article is devoted to the study of subjects of relations under a construction contract. The development of the economy and the solution of the most important social problems makes the contract one of the most common types of contracts. Due to the complexity of the construction work, the contractual structure is significantly ornate. It is possible to involve subcontractors and other persons (engineer, developer, investor, etc.) in construction relations.*

***Key words:** construction contract, subjects of the construction contract, customer, contractor, subcontractor, technical documentation*

Выделяют различных субъектов строительных отношений [1, с.31] среди которых выделяют стороны и иных лиц, участвующих в строительных правоотношениях (инженер, застройщик, инвестор и т.д.).

Сторонами договора являются заказчик и подрядчик. Гражданское законодательство не предъявляет специальных требований к заказчику, им может быть любой субъект гражданского права (физическое лицо, юридическое лицо или же публично-правовое образование). При этом стоит отметить, что в случае, если договор подразумевает удовлетворение личных потребностей, то к данному договору будут применяться также нормы о бытовом подряде (§2) и Закон РФ «О защите прав потребителей» [2]. Иллюстративным примером такого будет необходимость постройки коттеджа гражданином на дачном участке.

Заказчика не редко ассоциируют с «застройщиком», однако данные понятия по своему содержанию не идентичны [3, с.56]. Согласно подп.16 ст.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации [4] (далее - ГрК РФ) застройщиком является физическое или юридическое лицо, обеспечивающее застройку на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя. Таким образом, в градостроительном законодательстве этот термин значительно сужен, но на практике лицо, заказывающее работы является заказчиком-застройщиком.

Кроме этого, заказчик может быть и инвестором, либо же на основании инвестиционного договора может быть заключен договор строительного подряда, где лицо по поручению инвестора заключает этот договор.

В целях обеспечения безопасности строительства круг лиц, выступающие в договоре подрядчиком, ограничен. Ими могут выступать индивидуальные предприниматели или юридические лица, состоящие в саморегулируемой организации. Ранее до 01.01.2010 [5] на основании Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности» [6] обязательно требовалось специальное разрешение – лицензия.

Взаимодействия сторон может быть определены по нескольким схемам [7,с.46]: личное выполнение работ подрядчиком; подрядчик в роли генерального подрядчика и привлеченные субподрядчики; с согласия подрядчика заказчик заключает договор с другими лицами, и, наконец, множественность лиц на стороне подрядчика.

Основная модель, применяемая в договоре, является модель генерального подряда (ст.706 ГК РФ). Сложность работ порождает необходимость внедрения «двойных», «тройных» субподрядов [8]. Конечным результатом этого становится то, что подрядчик является организатором строительных работ, однако для управления и контроля со стороны заказчика также возможно привлечение инженера либо инженерной организации (748 ГК РФ).

Особенностью договора является многообразие прав и обязанностей сторон, но большинство совпадает с правами и обязанностями договора подряда, закреплённого в §1 ГК РФ. В литературе приводится точка зрения о не равномерном распределении прав и обязанностей, в частности Ю.Ю. Деменкова[9] приходит к выводу, что нарушен принцип приоритета прав той стороны правоотношения, в интересах которой осуществляется хозяйственная деятельность. Однако, стоит не согласиться с данным мнением.

Основные обязанности заказчика остаются прежними: обязанность оплатить работы, осмотреть и принять работу, оказывать содействие в выполнении работ. Содействие другой стороне находит выражение в дополнительных обязанностях предоставить земельный участок для строительства, передавать подрядчику в пользование необходимые для осуществления работ здания и сооружения, обеспечивать транспортировку грузов в его адрес и оказывать другие услуги (747 ГК РФ). Несмотря на эту норму, которая, по сути, расширяет обязанности заказчика в противовес ей становится норма о принципе сотрудничества сторон (ст. 750 ГК РФ), тем самым соблюдается необходимый баланс.

Права заказчика совпадают с общими правами, однако есть и дополнительные: право вносить изменения в техническую документацию (ст. 744 ГК РФ), право осуществлять контроль и надзор за выполнением работ (748 ГК РФ; аналогична ст.715 ГК РФ, но уточняет также обязанность в случае отступления от договора заявить об этом подрядчику).

Если говорить о подрядчике, то круг его обязанностей шире, что является объяснимым, исходя из предмета и объекта договора. Итак, специальные обязанности: выполнять работы, указанные в технической документации (п.1 ст. 755 ГК РФ), обязанность сообщить об обнаружении в ходе строительства не учтенные в технической документации работы и в связи с этим необходимость проведения дополнительных работ и увеличения сметной стоимости строительства (п. 3 ст. 743 ГК РФ), обеспечить материалами и оборудованием (ст.745 ГК РФ; хотя возможно применение общего правила из статьи 716 ГК РФ) обязанность выполнять указания заказчика (п.3 ст.748 ГК РФ), обязанность по охране окружающей среды и обеспечению безопасности строительных работ (ст.751 ГК РФ), сдать работу в особом порядке (ст. 753), обеспечить эксплуатацию объекта после его принятия (п.2 ст.740 ГК РФ), может быть предусмотрена обязанность подрядчика устранять по требованию заказчика и за его счет недостатки, за которые подрядчик не несет ответственности (ст. 757 ГК РФ).

Из прав, отличающихся от общих положений о подряде, стоит выделить такие: право требовать пересмотра сметы (450 ГК РФ); право на возмещение разумных расходов, понесенных связи с установлением и устранением дефектов в технической документации (п.4 ст.744 ГК РФ).

Таким образом, можно считать, что права и обязанности, содержащиеся в Главе 37 ГК РФ носят сбалансированный характер, их основной целью можно назвать взаимное добросовестное сотрудничество сторон при исполнении обязательств для создания результата, обусловленного договором, отвечающим требованиям о безопасности.

Использованные источники:

1. Договор строительного подряда (вопросы теории и практики)/О.Г.Стророкова.- Саратов: «ИП Коваль Ю.В.», 2015. С.31.
2. Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 11.06.2021) «О защите прав потребителей»//«Российская газета», N 8, 16.01.1996.
3. Гражданское право: Учебник. В.4т/Отв.ред. Е.А.Суханов - 2 -е изд.,перераб. И доп. -М.:Статут, 2020. Т.4. е. – 480 с.
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.12.2021)//«Российская газета», N 290, 30.12.2004.
5. Федеральный закон от 25.11.2009 N 273-ФЗ "О внесении изменений в статью 3.2 Федерального закона "О введении в действие Градостроительного кодекса РФ" и отдельные законодательные акты РФ" // "Российская газета", N 226, 27.11.2009
6. Федеральный закон от 04.05.2011 N 99-ФЗ (ред. от 06.12.2021, с изм. от 30.12.2021) "О лицензировании отдельных видов деятельности" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022)// "Российская газета", N 97, 06.05.2011
7. Договор строительного подряда (вопросы теории и практики)/О.Г.Стророкова.- Саратов: «ИП Коваль Ю.В.», 2015. - 134 с.
8. Иоффе О.С. Обязательственное право. М.: «Юрид. лит. », 1975. - 880 с.
9. Деменкова Ю.Ю. Особенности прав и обязанностей сторон договора строительного подряда // Приволжский научный вестник. 2012. №1 (5). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-prav-i-obyazannostey-storon-dogovora-stroitel'nogo-podryada> (дата обращения: 28.06.2024).