

Осипов Даниил Андреевич, Студент,
Северо-Западный институт управления РАНХиГС
при Президенте Российской Федерации
Osipov Daniil Andreevich, Student,
North-West Institute of Management of the Russian
Presidential Academy of National Economy
and Public Administration (RANEPA)

Научный руководитель:
Виноградов Андрей Сергеевич,
доцент кафедры гражданского и трудового права,
кандидат юридических наук, доцент
Северо-Западный институт управления РАНХиГС
при Президенте Российской Федерации
Vinogradov Andrey Sergeevich,
Associate Professor of the Department of Civil and
Labor Law, PhD in Law, Associate Professor
North-West Institute of Management of the Russian
Presidential Academy of National Economy
and Public Administration (RANEPA)

**РАЗВИТИЕ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА И ПРАВОВОЕ
РЕГУЛИРОВАНИЕ В УСЛОВИЯХ СОВРЕМЕННЫХ ВЫЗОВОВ
DEVELOPMENT OF THE CONSTRUCTION CONTRACT AND LEGAL
REGULATION IN THE CONTEXT OF MODERN CHALLENGES**

Аннотация. Статья посвящена анализу договора строительного подряда, который является важнейшим инструментом в системе гражданско-правовых отношений и играет ключевую роль в строительной отрасли. В работе рассматриваются исторические корни договора подряда, его развитие в российском законодательстве и особенности правового регулирования на современном этапе. Особое внимание уделено ключевым элементам договора, таким как предмет, сроки выполнения работ, стоимость, качество и ответственность сторон, а также рискам, связанным с выполнением строительных работ.

Abstract. The article is devoted to the analysis of the construction contract, which is the most important tool in the system of civil law relations and plays a key role in the construction industry. The paper examines the historical roots of the contract, its development in Russian legislation and the specifics of legal regulation at the present stage. Special attention is paid to the key elements of the contract, such as the subject, deadlines, cost, quality and responsibility of the parties, as well as the risks associated with the construction work.

Ключевые слова: Договор строительного подряда, гражданское право, строительные работы, качество, риски, страхование, цифровые технологии, интеллектуальная собственность.

Keywords: Construction contract, civil law, construction works, quality, risks, insurance, digital technologies, intellectual property.

Договор строительного подряда занимает важное место в системе гражданско-правовых отношений и играет ключевую роль в строительной индустрии, которая является одной из наиболее значимых отраслей экономики. Этот правовой инструмент регулирует процесс



выполнения строительных работ, создавая правовые гарантии для всех участников. В условиях развития рыночной экономики договор строительного подряда стал незаменимым механизмом, обеспечивающим эффективное взаимодействие между заказчиком и подрядчиком.

Современную жизнь уже невозможно представить без отношений подряда, поскольку сфера их применения обширна и занимает значительную долю в экономической жизни общества. В системе договоров, известных ещё римскому праву, в то время выделялся договор найма «location conduction», в свою очередь, в его рамках три самостоятельных вида найма:

- (от лат.) «location conduction rei» наем вещей,
- (от лат.) «location conduction operarum» наем услуг
- (от лат.) «location conduction operis» подряд [4, с. 89].

Нельзя не сказать об обширности и значительной распространенности отношений, которые регулируются договором строительного подряда. Тенденция развития строительной отрасли в Российской Федерации подталкивает на необходимость регулирования отношений строительного подряда. В связи с этим возникает разный подход к осмыслению положений законодательства у участников правоотношений.

Зарождение и становление договора строительного подряда в системе гражданского права было обусловлено значительным неразвитием в области экономики и применением формы организации строительных работ, при которой работы выполняются собственными силами застройщика без привлечения подрядных организаций [6, с. 169].

В связи с невозможностью решать определенные крупные задачи, связанные с реконструкцией и строительством, было определено перейти от хозяйственного способа ведения строительства к подрядному. Но и тут законодательство сталкивается с рядом проблем, охватывающих договор строительного подряда. Дело в том, что на объекте строительства осуществляли свою деятельность несколько подрядных организаций. У заказчика возникали трудности с согласованием действий и осуществлением контроля каждого из подрядчиков.

Ввиду этого возникают изменения в законодательстве 1938г., а именно было утверждено Постановление СНК СССР от 26 февраля 1938 № 233 “Об улучшении проектного и сметного дела и об упорядочении финансирования строительства” [5, с. 27].

В отечественных актах договор строительного подряда был закреплен в Гражданском кодексе РСФСР 1964г. в качестве самостоятельного вида в главе 31 [1]. По этому договору организация-подрядчик обязана своими силами и средствами построить и сдать в установленный законом срок организации-заказчику предусмотренный планом объект строительства в соответствии с утверждённой проектно-сметной документацией, а организация-заказчик обязана передать подрядчику строительную площадку и проектно-сметную документацию, обеспечить своевременное финансирование строительства, принять законченные объекты и оплатить их стоимость по смете

Как самостоятельный институт договор строительного подряда был выделен в 1975 г., но назывался «договором подряда на капитальное строительство».

Правовое регулирование строительного подряда в первую очередь осуществляется на основе положений Гражданского кодекса Российской Федерации, а именно параграфом 3 главы 37 [2]. В частности, основным документом, регулирующим строительную деятельность, является Градостроительный кодекс Российской Федерации. В качестве предмета регулирования данного закона можно выделить градостроительную деятельность. Помимо вышеуказанных актов в состав нормативной базы регулирования строительной деятельности входят федеральные законы, подзаконные нормативные акты, ведомственные и отраслевые приказы, инструкции и положения, методические документы в строительстве, нормативные показатели расхода материалов и т. д [3].



Основной задачей данного договора является обеспечение надлежащего выполнения подрядчиком взятых на себя обязательств, а также защита прав и интересов заказчика. Ключевыми элементами договора выступают чётко определённые предмет, сроки выполнения работ, их стоимость и качество, что позволяет сторонам минимизировать возможные риски. Риски, связанные с выполнением строительных работ, являются одним из центральных вопросов правового регулирования. Ответственность за сохранность объекта до его передачи заказчику, как правило, возлагается на подрядчика. Однако в договоре может быть предусмотрено иное распределение рисков. Важной особенностью данного договора является возможность учитывать форс-мажорные обстоятельства, которые могут временно освобождать стороны от ответственности за невыполнение обязательств. Например, стихийные бедствия или другие непредвиденные события могут повлиять на сроки и качество выполнения работ.

Не менее важным аспектом является обеспечение качества строительных работ. Договор должен содержать детализированные требования к результатам деятельности подрядчика. Это позволяет заказчику предъявлять обоснованные претензии в случае обнаружения дефектов. Судебная практика свидетельствует о том, что в случае споров между сторонами решающее значение имеют документы, подтверждающие выполнение обязательств и соблюдение установленных стандартов. Для минимизации таких споров рекомендуется подробно фиксировать все этапы выполнения работ и оформлять акты приёмки [7, с. 135-144]

Современные тенденции в строительной отрасли, такие как внедрение цифровых технологий, также находят своё отражение в договорных отношениях. Использование электронных платформ и цифровых инструментов для управления проектами позволяет не только повысить прозрачность выполнения обязательств, но и улучшить взаимодействие между сторонами. Однако правовые аспекты таких нововведений требуют дополнительного регулирования, включая вопросы электронного документооборота и использования цифровых подписей.

Особое внимание в современных строительных проектах уделяется экологическим требованиям. В условиях глобального акцента на устойчивое развитие договор строительного подряда всё чаще включает положения, связанные с экологической безопасностью. Такие обязательства подрядчика позволяют избежать возможных штрафов и конфликтов с надзорными органами, что особенно важно в условиях ужесточения экологического законодательства.

Перспективным направлением развития правового регулирования договоров строительного подряда является внедрение механизмов страхования. Например, страхование ответственности подрядчика за качество и своевременность выполнения работ может существенно снизить риски для всех сторон. Такое страхование становится неотъемлемой частью крупных инфраструктурных проектов, где цена ошибки чрезвычайно высока.

Необходимо отметить, что договор строительного подряда регулирует не только непосредственное выполнение работ, но и вопросы интеллектуальной собственности. Проектная документация и инновационные строительные технологии требуют надлежащей защиты. Поэтому всё чаще в договор включаются положения о конфиденциальности и защите авторских прав, что позволяет сторонам сохранять конкурентные преимущества.

Рассмотрение практических примеров позволяет лучше понять особенности правового регулирования договора строительного подряда. Например, в случае нарушения сроков выполнения работ заказчик вправе требовать возмещения убытков. Если подрядчик не может доказать, что задержка была вызвана объективными причинами, он несёт ответственность в полном объёме. Аналогично, обнаружение дефектов после сдачи объекта в эксплуатацию даёт заказчику право требовать устранения недостатков или уменьшения стоимости работ.



Дополнительно стоит отметить растущую роль новых технологий в контексте договоров строительного подряда. Использование строительного информационного моделирования (BIM) позволяет подрядчикам и заказчикам совместно работать над проектами, обеспечивая более прозрачное взаимодействие и контроль за качеством выполнения обязательств. Правовые аспекты внедрения таких технологий требуют учёта в договорах, чтобы исключить спорные моменты, связанные с интеллектуальной собственностью и ответственностью сторон.

Ещё одним значимым направлением является гармонизация национального законодательства с международными стандартами. Это особенно актуально для крупных проектов с участием иностранных подрядчиков и инвесторов. В таких случаях стороны могут предусматривать в договорах арбитражные оговорки или выбор применимого права, что позволяет избежать неопределённости и повысить уровень доверия между участниками.

Наряду с этим, развитие строительной отрасли требует обновления стандартов качества и более строгого контроля за их соблюдением. Введение независимых экспертиз и обязательных аудитов позволяет значительно повысить уровень надёжности выполнения строительных работ. Эти меры особенно актуальны для проектов, связанных с социально значимыми объектами, такими как школы, больницы и дороги.

Кроме того, в современных условиях всё чаще применяются механизмы публично-частного партнёрства (ПЧП), где договор строительного подряда становится ключевым элементом. В таких проектах распределение обязательств между государственными органами и частными компаниями требует особого внимания к деталям договора. Правильное использование этих механизмов позволяет привлекать дополнительные инвестиции и эффективно реализовывать масштабные проекты.

Таким образом, договор строительного подряда является сложным и многогранным инструментом, требующим от сторон тщательной проработки всех условий. Соблюдение норм законодательства, использование современных технологий и учёт интересов каждой стороны позволяют минимизировать риски и обеспечить успешную реализацию строительных проектов. В условиях динамичного развития строительной отрасли и усложнения правового регулирования договор остаётся фундаментальным элементом обеспечения стабильности и доверия между участниками рынка.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 11.06.1964)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023) // Российская газета.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации // Собрание законодательства РФ. 2005. № 190-ФЗ.
4. Томтосов А.А. Цена гражданско-правового договора: монография. / А.А. Томтосов // М.: Юстицинформ, 2023. С. 89
5. Малюшев А. В. История развития отечественного правового регулирования договора строительного подряда с древних времен до 1995 года / А. В. Малюшев // Теория, история и практика правового регулирования общественных отношений. 2023. С. 21–31
6. Магомедов Г. Г. Понятие, значение и юридическая природа договора строительного подряда / Г. Г. Магомедов // Международный научный журнал "Вестник науки". 2023. С. 169–173
7. Гладышева Е. А. В. История развития договора строительного подряда в гражданском законодательстве России / Е. А. Гладышева, С. В. Попов // Современные проблемы права и управления. Тула, Папирус, 2018. С. 135–144.

