

Министерство сельского хозяйства РФ  
ФГБОУ ВО «Кубанский государственный  
аграрный университет имени И. Т. Трубилина»  
Юридический факультет  
Кафедра гражданского права

## **ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**Методические указания**  
по организации контактной работы для обучающихся заочной  
формы обучения по направлению подготовки  
40.04.01 Юриспруденция,  
направленность «Правовое обеспечение и защита бизнеса»  
(программа магистратуры)

Краснодар  
КубГАУ  
2021

*Составитель:* Н. А. Седова

**Гражданско-правовое обеспечение строительной деятельности** : метод. указания / сост. Н.А. Седова – Электронный ресурс, 2021.

Методические указания содержат краткую характеристику основных аспектов контактной работы (аудиторной и внеаудиторной) преподавателя с обучающимися при изучении дисциплины «Гражданско-правовое обеспечение строительной деятельности» и требования по ее выполнению.

Предназначены для обучающихся заочной формы обучения по направлению подготовки 40.04.01 Юриспруденция, направленность «Правовое обеспечение и защита бизнеса»

Рассмотрено и одобрено методической комиссией юридического факультета Кубанского государственного аграрного университета, протокол № \_\_ от \_\_.\_\_.2021.

Председатель  
методической комиссии

А.А. Сапфинова

© Седова Н. А.,  
составление, 2021  
© ФГБОУ ВО «Кубанский  
государственный аграрный  
университет имени  
И. Т. Трубилина», 2021

## ВВЕДЕНИЕ

Цель организации контактной работы преподавателя с обучающимся по дисциплине «Гражданско-правовое обеспечение строительной деятельности» – обеспечение качества профессиональной подготовки обучающихся по направлению подготовки 40.04.01 Юриспруденция, направленность «Правовое обеспечение и защита бизнеса», что позволяет выпускнику успешно работать в избранной сфере деятельности, обладать компетенциями, способствующими его социальной мобильности и конкурентоспособности в современных условиях.

Контактная работа преподавателя с обучающимся по дисциплине «Гражданско-правовое обеспечение строительной деятельности» может быть аудиторной и внеаудиторной. Объем контактной работы отражается в рабочих учебных планах.

Контактная работа преподавателя с обучающимся по дисциплине «Гражданско-правовое обеспечение строительной деятельности» включает в себя: занятия лекционного типа, семинары, практические, индивидуальную работу обучающихся с преподавателем, в том числе индивидуальные консультации и проведение зачета. Качество освоения обучающимся материала по дисциплине «Гражданско-правовое обеспечение строительной деятельности» оценивается преподавателем в ходе контактной работы (аудиторная и внеаудиторная) с обучающимся посредством текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся (период сдачи зачета).

Текущий контроль, осуществляемый преподавателем, обеспечивает выполнение обучающимся всех видов работ, предусмотренных рабочей программой дисциплины (ответы на семинарах (практических, лабораторных занятиях), подготовку к сообщениям, участие в дискуссиях, решение

компетентностно-ориентированных задач (ситуационной, подготовку проектов документов), активность студента в ходе учебной деятельности, посещаемость занятий, научно-исследовательскую работу и т.д.

Формой промежуточной аттестации является зачет.

# **1. АУДИТОРНАЯ КОНТАКТНАЯ РАБОТА ПРЕПОДАВАТЕЛЯ С ОБУЧАЮЩИМИСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ «ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ»**

## **1.1. ПЛАНЫ ПРАКТИЧЕСКИХ (СЕМИНАРСКИХ) ЗАНЯТИЙ**

### **Тема 1. Понятие и источники правового регулирования строительной деятельности**

#### **1. План занятия**

*Вопросы для подготовки:*

1. Понятие, предмет и содержание правоотношений в сфере строительной деятельности.

2. Гражданско-правовой статус субъектов строительной деятельности.

3. Правовое регулирование предпринимательской деятельности в области строительства.

#### **2. Задания:**

**Компетентностно-ориентированная задача**  
**(ситуационная)**

##### **Задача 1.**

По договору, заключенному между ЗАО «Строймаш» (подрядчик) и ОАО «Ребус» (заказчик), ЗАО «Строймаш» обязалось построить для ОАО «Ребус» не позднее 1 января 2007 г. передать ему четырехэтажное офисное здание.

К моменту, когда согласно договору подряда строительство второго этажа здания должно было быть закончено, ЗАО «Строймаш» еще не успело полностью построить фундамент.

Ссылаясь на то, что сложившиеся обстоятельства очевидно свидетельствуют о невозможности завершения

строительства в установленный договором срок, ОАО «Ребус» отказалось от договора и предъявило к ЗАО «Строймаш» иск о возмещении ему убытков, включавших в себя как сумму реального ущерба, так и упущенной выгоды.

Возражая против доводов истца, ЗАО «Строймаш» утверждало, что договор, заключенный им с ОАО «Ребус», не является договором подряда.

По мнению ЗАО «Строймаш», поскольку данный договор не устанавливает обязанности ОАО «Ребус» оплатить произведенные работы, а предусматривает право ЗАО «Строймаш» безвозмездно приобрести в собственность ряд жилых помещений в возводимом здании после завершения его строительства, он является договором простого товарищества.

В возражениях на иск, в частности, говорилось: «Здесь, как в типичном договоре простого товарищества, налицо единая цель сторон договора: возведение здания и приобретение сторонами прав собственности на расположенные в нем помещения». •--..

По мнению представителя ЗАО «Строймаш», суд не должен применять к отношениям сторон нормы о договоре подряда, несмотря на то что многие из них продублированы в договоре.

Так, согласно ст. I договора («Предмет договора») подрядчик «обязуется построить здание, указанное в п. 2 ст. 2 настоящего договора, в сроки, указанные в настоящем договоре, а заказчик обязан предоставить в собственность подрядчика квартиры в построенном доме, указанные в приложении № 2 к настоящему договору».

Как подчеркивал представитель ЗАО «Строймаш», согласно нормам о договоре простого товарищества, подлежащим применению в данном случае, ЗАО «Ребус» могло отказаться от договора только в случае наличия у него уважительных причин.

В этом случае право требовать возмещения убытков должно было возникнуть не у ОАО «Ребус», а у ЗАО «Строймаш» как второго участника товарищества.

По словам представителя ЗАО «Строймаш», оно «поступает благородно и не требует взыскания с ОАО «Ребус» таких убытков».

Не соглашаясь с этими доводами, представитель ОАО «Ребус» утверждал, что из текста договора однозначно следует, что он является договором подряда: р л

— стороны именуются в нем «заказчик» и «подрядчик»;

— в отношении помещений, которые должны быть переданы подрядчику, говорится, что они «предоставляются подрядчику за выполненные им работы».

Напротив, договор не содержит условий, которые должны быть согласованы в договоре простого товарищества: о вкладах товарищей в имущество товарищества, о распределении между ним прибыли и др.

ЗАО «Строймаш» указало, что содержание этих условий прямо следует из текста договора при его толковании: ЗАО «Строймаш» в качестве вклада вносило свои работы, строительные материалы и оборудование, а ОАО «Ребус» — земельный участок, принадлежащий ему на праве аренды (в договоре подряда говорилось, что заказчик обязан предоставить подрядчику земельный участок для строительства на нем здания).

## **Тема 2. Договоры на осуществление проектных и (или) изыскательных работ**

### **1. План занятия**

*Вопросы для подготовки:*

1. Юридическая природа договора на осуществление проектных и (или) изыскательских работ.

2. Понятие и содержание договора на осуществление проектных и (или) изыскательских работ.

## **2. Задания:**

### **Компетентностно-ориентированная задача (ситуационная)**

Инженеры, выполняющие задания, должны определить большое количество факторов. Выполнение проектно-изыскательских работ компанией предполагает обработку архивной документации. Также проводятся полевые исследования на месте будущей застройки. Главная цель исследований – определение природных условий территории, которая выделена под застройку.

Должны быть установлены все особенности и аспекты, имеющие возможность повлиять на постройку объекта, а также на условия его эксплуатации. Выполнение проектно-изыскательских работ в строительстве чрезвычайно важно доверять профессионалам. Специалисты высокой квалификации с большой точностью определяют все специфические особенности местности и предложат самые надёжные и экономически обоснованные меры по инженерной защите от них.

Важной стадией является и изучение инженерных коммуникаций местности. Инженерам необходимо определить, как лучше всего прокладывать коммуникации к объекту. Для этого изучаются ближайшие коммуникации, и составляется маршрут подключения к ним.

Ответьте на вопрос: что позволяют определить инженерные изыскания на местности?

## **3. Тестирование**

**Тема 3. Договор строительного подряда и договор участия в долевом строительстве**

## **1. План занятия**

*Вопросы для подготовки:*

1. Понятие и содержание договора долевого участия в строительстве

2. Предмет договора строительного подряда и договор участия в долевом строительстве.

3. Основные отличия договора долевого участия в строительстве от договора строительного подряда.

3. Обязанности сторон по договору строительного подряда и по договору участия в долевом строительстве.

## **2. Задания:**

**Компетентностно-ориентированная задача (ситуационная)**

**Задача 1.** В июле 2007 г. ОАО «Комфорт» обратилось в арбитражный суд с требованием о расторжении договора на строительство комплекса объектов автосервиса на автостраде.

В обоснование своих требований ОАО «Комфорт» сослалось на то, что ответчик несвоевременно начал выполнять свои договорные обязательства и это ставит под угрозу срок окончания работ, предусмотренных договором.

При рассмотрении дела в арбитражном суде выяснилось следующее. 21 декабря 2005 г. стороны заключили договор, в котором они распределили обязанности по строительству объектов автосервиса.

Согласно п. 13 договора ответчик должен был до марта 2006 г. представить истцу техническую документацию, в июле 2006 г. начать и в июне 2007 г. закончить строительство объектов автосервиса.

Обычно срок строительства таких объектов составляет 24 месяца.

Техническая документация была представлена истцу лишь в марте 2006 г.

По заявлению истца, она выполнена некачественно, что подтверждается заключением экспертизы, проведенной ЗАО «Пром-стройпроект».

В заключении отмечалось, что техническая документация не отвечает предъявленным заказчиком требованиям, раздел охраны окружающей среды в документации практически не отражен, не описана технология очистных сооружений.

В технической документации нет некоторых разделов, разработка которых предусмотрена действующими нормативно-техническими актами по составлению технической документации.

Представитель ответчика возражал против расторжения договора и заявил, что недостатки технической документации будут быстро устранены в соответствии с замечаниями экспертизы и объекты автосервиса будут построены в предусмотренный договором срок.

Решите спор.

**Задача 2.** В соответствии с договором строительного подряда заказчик обязан был передать подрядчику техническую документацию на объект не позднее 25 июля.

Документация была передана подрядчику 29 июля.

10 сентября подрядчик обратился с требованием к заказчику об уплате предусмотренного упомянутым договором штрафа за просрочку передачи технической документации на 45 дней, поскольку в переданной ему 29 июля документации отсутствовали графики передачи оборудования, изделий и материалов, которыми заказчик обеспечивал стройку.

Такие графики были представлены лишь 8 сентября.

Заказчик согласен был уплатить штраф лишь из расчета просрочки в четыре дня.

При этом он сослался на то, что отсутствие указанного графика на работе подрядчика никак не отразилось, так как

предусмотренные в графике оборудование, изделия и материалы подрядчику понадобятся только в октябре.

Задержка передачи графика произошла не по его вине, а в связи с тем, что ЗАО «Омега» расторгло ранее заключенный с заказчиком договор на поставку необходимого оборудования, и ему пришлось заключить договор с другим поставщиком.

Решите спор.

**Задача 3.** В соответствии с договором строительного подряда ОАО «Дорстрой» (подрядчик) обязалось построить склад для ЗАО «Луч» (заказчик).

Срок окончания строительства был определен 30 июня 2007 г.

Фактически построенный склад был предъявлен к сдаче 31 июля 2007 г.

В связи с этим заказчик обратился к подрядчику с требованием уплатить предусмотренную договором пеню за несвоевременное окончание строительства.

Подрядчик отказался уплатить пеню, ссылаясь на то, что задержки в выполнении работ произошли из-за просрочки передачи заказчиком технической документации, внесения в нее в ходе строительства изменений, несвоевременного обеспечения заказчиком строительства оборудованием.

Решите спор.

## **Тема 4. Саморегулирование субъектов предпринимательской деятельности в строительной сфере**

### **1. План занятия**

*Вопросы для подготовки:*

1. Виды саморегулируемых организаций в сфере строительства.

2. Основные принципы членства в саморегулируемых организациях строительной сфере.

## **2. Задание:**

Составьте таблицу по видам саморегулируемых организаций в сфере строительства.

## **Тема 5. Правовое регулирование земельных отношений и инвестиционной деятельности в сфере строительства**

### **1. План занятия**

*Вопросы для подготовки:*

1. Правовое регулирование предоставления земельных участков под строительство

2. Права и обязанности застройщика в отношении земельного участка

3. Правовые проблемы, связанные со строительной арендой земельного участка

4. Публично-правовое регулирование земельных правоотношений в строительной сфере.

5. Содержание инвестиционно-строительной деятельности и основные принципы законодательства.

6. Правоотношения и договорные формы в инвестиционно-строительной деятельности

### **2. Задание:**

1. Строительство предполагает необходимость наличия определённых прав застройщика на земельный участок, а также установление в отношении участка соответствующего правового режима.

Для того чтобы начать строительство, застройщик должен обладать земельным участком на каком-либо праве. Перечислите все права, которые позволяют на законном основании возводить здания или сооружения на земельном участке.

2. Земельный участок может быть предоставлен на праве безвозмездного пользования. Каков перечень случаев предоставления земельного участка на праве безвозмездного пользования для строительства?

## **Тема 6. Проблемы гражданско-правовой ответственности в сфере строительства**

### **1. План занятия**

*Вопросы для подготовки:*

1. Договорная ответственность в области строительной деятельности.
2. Внедоговорная ответственность в строительной сфере.
3. Правовые основы экспертизы в сфере строительства – как формы контроля за качеством и безопасностью строительства.

### **2. Задания:**

**Компетентностно-ориентированная задача (ситуационная)**

**Задача 1.** Заключенным между ООО «ТрансЭнергоГаз» (Заказчик) и ООО «Сройгрупп» (Подрядчик) договором строительного подряда предусматривалось обязательство подрядчика произвести реконструкцию автозаправочной станции, принадлежащей Заказчику. По окончании выполнения работ инспектором Ростехнадзора были выявлены отклонения от требований нормативных документов. Результаты экспертизы, проведенной по заказу ООО «ТрансЭнергоГаз», показали, что выявленные отклонения относятся к недостаткам, исключающим использование объекта по назначению, и возникли по причине применения подрядчиком некачественных металлоконструкций. Основываясь на данных обстоятельствах, заказчик потребовал от ООО «СтройГрупп»

устранить недостатки в кратчайший срок. Поскольку последнее длительное время не выполняло указанного требования Заказчика, наняв другого подрядчика, самостоятельно устранило выявленные недостатки, а затем обратилось в суд с иском о взыскании с Заказчика расходов, связанных с устранением недостатков.

*Решите спор. Предусматривает ли действующее законодательство о подряде подобный способ защиты?*

**Задача 2.** В связи с неоплатой стоимости работ по капитальному ремонту цеха по производству подшипников строительная организация ООО «КротовСтройгрупп» обратилась в суд с иском о взыскании с завода стоимости выполненных работ, а также договорной неустойки. В ходе судебного разбирательства было установлено, что завод как заказчик не принял результат работ, отказался от подписания акта приемки ввиду наличия ряда недоделок и недостатков. В связи с этим строительная организация составила акт приемки в одностороннем порядке, после чего предъявила к оплате весь объем выполненных работ.

*В каких случаях допускается составление одностороннего акта приемки результата выполненных работ? Какие правовые последствия влечет односторонняя приемка результата выполненных работ по договору строительного подряда? Решите дело.*

## **2. ВНЕАУДИТОРНАЯ КОНТАКТНАЯ РАБОТА ПРЕПОДАВАТЕЛЯ С ОБУЧАЮЩИМИСЯ**

В течение периода изучения дисциплины преподаватель обеспечивает процесс освоения материала обучающимся не только в аудиторное время (лекции, практические (семинарские)), но и во внеаудиторное время.

Виды внеаудиторной работы соответствуют учебному плану и рабочей программе дисциплины на текущий учебный год.

С этой целью преподаватель проводит консультации обучающихся по дисциплине «Проблемы общей теории договоров и сделок», и по результатам ее изучения – зачет. При этом преподавателем учитываются степень освоения обучающимся знаний, полученных как при его контактной работе с преподавателем, так и при его самостоятельной работе, в том числе ответы на семинарах, практических, лабораторных занятиях, качество подготовки проектов документов, решения ситуационных задач, активность в дискуссиях, при подготовке сообщений, посещаемость. Систематическая работа обучающегося в течение всего семестра (посещение всех обязательных аудиторных занятий, регулярное изучение лекционного материала, успешное выполнение в установленные сроки аудиторных заданий, контрольных работ, активное участие в семинарах и т. д.) предоставляет преподавателю право учитывать ее выполнение при опросе обучающегося на зачете.

Зачет служит формой проверки успешного усвоения обучающимся учебного материала лекционных, семинарских (практических), лабораторных занятий. Преподаватель оценивает степень сформированности компетенций на этапе изучения данной дисциплины.

Вопросы к зачету соответствуют рабочей программе дисциплины на текущий учебный год.

Знания, полученные при освоении дисциплины «Проблемы общей теории договоров и сделок» могут быть применены обучающимся при подготовке выпускной квалификационной работы.

## РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

### Основная учебная и научная литература

1. Седова Н.А., Степанов Д.В. Проблемы общей теории договоров и сделок : : учеб. пособие / Н.А. Седова, Д.В. Степанов. – Краснодар : КубГАУ, 2021. – 90 с. [Электронный ресурс]. – Режим доступа <https://edu.kubsau.ru/mod/resource/view.php?id=9710>

2. Актуальные проблемы гражданского права : учебник / С. Ю. Филиппова, В. В. Кулаков, А. Е. Кирпичев [и др.] ; под редакцией Р. В. Шагиевой. — Саратов : Ай Пи Эр Медиа, 2019. — 355 с. — ISBN 978-5-4486-0688-5. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/81315.html>.

3. Иванова, С. А. Актуальные проблемы гражданского права : учебное пособие / С.А. Иванова, Д.А. Пашенцев, Л.В. Санникова. — Москва : ИНФРА-М, 2020. — 190 с. - (Высшее образование: Магистратура). — DOI 10.12737/972075. - ISBN 978-5-16-106732-1. - Текст : электронный. - URL: <https://new.znaniium.com/catalog/product/972075>

4. Лужина, А. Н. Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды : учебное пособие / А. Н. Лужина. - 2-е изд., испр. и дополн. - Москва : РГУП, 2020. - 152 с. - ISBN 978-5-93916-814-4. - Текст : электронный. - URL: <https://znaniium.com/catalog/product/1689592>

### Дополнительная учебная и научная литература

1. Чернявский, А. Г. Юридическая ответственность : учеб. пособие / А.Г. Чернявский. — Москва : ИНФРА-М, 2019. — 545 с. — (Высшее образование: Магистратура). - ISBN 978-5-

16-013193-1. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1021898>.

2. Кирпичев, А. Е. Коммерческое право: основы и современные проблемы : курс лекций / А. Е. Кирпичев, В. А. Кондратьев. - Москва : РГУП, 2018. - 212 с. - ISBN 978-5-93916-690-4. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1192148>.

3. Позднышева, Е. В. Расторжение и изменение гражданско-правового договора : монография / Е. В. Позднышева. — Москва : Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации, Юриспруденция, 2018. — 232 с. — ISBN 978-5-9516-0807-9. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/86538.html>

4. Актуальные проблемы гражданского права : учебник / С. Ю. Филиппова, В. В. Кулаков, А. Е. Кирпичев [и др.] ; под редакцией Р. В. Шагиевой. — Саратов : Ай Пи Эр Медиа, 2019. — 355 с. — ISBN 978-5-4486-0688-5. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/81315.html>.

## Приложение 2

### Рекомендуемые интернет-сайты

1. Официальный сайт Президента Российской Федерации – <http://www.kremlin.ru/>
2. *Официальный сайт Правительства* Российской Федерации – <http://www.government.ru/>
3. Официальный сайт Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации – <http://www.duma.gov.ru/>
4. Официальный сайт Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации – <http://www.council.gov.ru/>
5. Официальный сайт Конституционного Суда Российской Федерации – <http://www.ksrf.ru/>
6. Официальный сайт Верховного Суда Российской Федерации <http://www.vsrfl.ru/>
7. Официальный сайт Министерства экономического развития Российской Федерации – <http://www.economy.gov.ru/mines/main>
8. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии – <https://rosreestr.ru/wps/portal/>
9. Информационно-правовой портал «Гарант» [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://www.garant.ru/>
10. РГБ [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://www.rsl.ru/> РГБ
11. Универсальная электронная система IPRbook [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/elibrary.html/>
12. СПС Консультант Плюс (Версия ПРОФ).
13. Научная электронная библиотека [www.eLIBRARY.RU](http://www.eLIBRARY.RU)
14. Официальный сайт Конституционного Суда Российской Федерации [www.ksrf.ru](http://www.ksrf.ru)

15. Официальный сайт Верховного Суда Российской Федерации [www.supcourt.ru](http://www.supcourt.ru)

16. Официальный сайт Генеральной прокуратуры Российской Федерации [www.genproc.gov.ru](http://www.genproc.gov.ru)

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. Аудиторная контактная работа преподавателя с обучающимися .....	5
1.1. Планы практических (семинарских) занятий .....	5
2. Внеаудиторная контактная работа преподавателя с обучающимися .....	14
Приложение 1. Рекомендуемая литература .....	16
Приложение 2. Рекомендуемые интернет-сайты.....	18

# **ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

*Методические указания*

**Составитель: Седова Наталья Александровна**

Подписано в печать 31.08.2021. Формат 60 × 84 <sup>1</sup>/<sub>16</sub>.  
Усл. печ. л. – 1,2. Уч.-изд. л. – 1,0.

Кубанский государственный аграрный университет.  
350044, г. Краснодар, ул. Калинина, 13