

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный
аграрный университет имени И. Т. Трубилина»

Н. А. Седова, И. В. Хилько

ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ
СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Учебное пособие

Краснодар
КубГАУ
2022

УДК 347.132.6(075.8)

ББК 67.404.2

С28

Р е ц е н з е н т ы :

А. В. Дашин – профессор кафедры международного права Северо-Кавказского филиала Российского государственного университета правосудия (г. Краснодар), д-р юр. наук;

А. К. Шульга – доцент кафедры международного частного и предпринимательского права Кубанского государственного аграрного университета, канд. юр. наук, доцент

Седова Н. А.

С28 Гражданско-правовое обеспечение строительной деятельности : учеб. пособие / Н. А. Седова, И. В. Хилько. – Краснодар : КубГАУ, 2022. – 87 с.

ISBN

В учебном пособии излагаются основные теоретические и практические проблемы гражданско-правового обеспечения строительной деятельности. Содержится анализ теоретических вопросов правового регулирования предпринимательской деятельности в сфере строительства; специальных договорных конструкций в сфере строительного бизнеса; основных тенденций регулирования земельных, инвестиционных отношений в сфере строительства.

Предназначено для магистрантов, обучающихся по направлению подготовки 40.04.01 Юриспруденция, а также может быть использовано при обучении студентов бакалавриата и аспирантуры.

УДК 347.132.6(075.8)

ББК 67.404.2

© Седова Н. А.,
Хилько И. В., 2022
© ФГБОУ ВО «Кубанский
государственный аграрный
университет имени
И. Т. Трубилина», 2022

ISBN

ВВЕДЕНИЕ

Гражданско-правовое регулирование предпринимательской деятельности в сфере строительства является одним из направлений предпринимательской деятельности, важным явлением общественной жизни, связанным с глобализацией экономического и социального развития государства. Большой интерес в этой связи представляет содержание и знание основных понятий, с помощью которых в гражданско-правовой науке в новых экономических условиях можно охарактеризовать регулирование предпринимательской деятельности в сфере строительства: организационно-правовая форма предпринимательской деятельности в строительстве; способ строительства и его виды.

Нормы Гражданского кодекса Российской Федерации о договорах и, в первую очередь, о долевом участии в строительстве, совместной деятельности, договоре строительного подряда, являются правовой основой для осуществления предпринимательской деятельности и достижения ее конечной цели – получения прибыли. При рассмотрении правовых споров выявляются правовые проблемы, связанные с квалификацией отношений по строительству объектов в качестве договоров указанного типа, правовые последствия незавершенного строительства. Вопрос изменения и дополнения положений закона, которые порождают многочисленные случаи нарушения прав граждан из-за потери средств, вложенных в жилищное строительство, уже давно является вопросом доверия потребителей-инвесторов к предпринимателям, застройщикам и законодателям, призванным гарантировать защиту их прав. Глобализационные процессы развития российского общества проявляются и в образовании. Например, они напрямую связаны с ухудшением положения неквалифицированной рабочей силы на рынке труда и задачей подготовки специалистов, на которых прогнозируется рост спроса. Это обстоятельство, безусловно, указывает на важность и необходимость преподавания учебной дисциплины «Гражданско-правовое обеспечение строительной деятельности» в учебных заведениях.

Это, в свою очередь, требует изучения правовых институтов и норм, регулирующих строительство в целом, как вид деятель-

ности, который осуществляется в условиях рыночных реформ, прав и обязанностей субъектов правоотношений, возникающих при строительстве объектов, форм и видов ответственности за ненадлежащее выполнение или нарушение нормативных требований. Принимая во внимание вышеизложенное, необходимость и, следовательно, обязанность изучения основных проблем гражданско-правового регулирования предпринимательской деятельности в строительстве обусловлены следующими причинами.

Во-первых, задачи юридической науки заключаются в разработке понятийного аппарата, отражающего суть меняющегося законодательства о строительстве, как части гражданского законодательства. Во-вторых, проблемы упорядочения законодательства о строительстве, которое изменило состав и структуру; принятие специального закона о регулировании отношений в сфере строительства, который поможет сохранить приоритет закона. В-третьих, за счет увеличения гарантий для инвесторов и, прежде всего, граждан-потребителей, которые вкладывают свои личные сбережения в жилищное строительство.

Наконец, актуальность определяется необходимостью разработки комплексного подхода в высшем образовании, подготовки специалистов и менеджеров различного профиля, получения углубленных юридических знаний и навыков в области правового регулирования предпринимательской деятельности в сфере строительства. В то же время подготовка специалистов, работающих в сфере договорных отношений, а также формирование правовых знаний в этой области сегодня становятся насущной необходимостью. В учебном пособии раскрываются основные общетеоретические и практические проблемы государственного и договорного регулирования предпринимательской деятельности в сфере строительства. Авторы дают подробное описание сущности и смысла основных гражданско-правовых договоров на создание объектов недвижимости.

При подготовке учебного пособия было использовано и проанализировано значительное количество юридической литературы по гражданскому праву и правовым актам в сфере строительной деятельности. Положения и выводы, содержащиеся в учеб-

ном пособии, призваны стимулировать развитие творческих подходов и развивать практические навыки у магистрантов в области правового регулирования строительной деятельности. Цель учебного пособия – помочь студентам, обучающимся по программе магистратуры в области права, в понимании наиболее сложных вопросов курса, поиске научных источников, нормативных и правоприменительных актов для подготовки к практическим занятиям и т. д. Разработка курса должна основываться на анализе существующих нормативных актов. Списки литературы содержат примерный перечень учебной и научной литературы, изучение которой позволит вам получить необходимый объем информации в изучаемой области.

Глава 1. ПОНЯТИЕ И ИСТОЧНИКИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1.1 Понятие строительства и строительной деятельности.

Предмет и содержание правоотношений в сфере строительной деятельности

В научной литературе приводится множество определений понятия «строительство». В первую очередь, данный термин трактуется в широком смысле – как процесс создания зданий, различных строений и сооружений¹. Помимо этого, «строительство» является одной из отраслей экономики, предприятия, организации которой заняты возведением зданий, сооружений, новых объектов. Также «строительство» определяется как отрасль материального производства, в которой создаются основные фонды производственного и непроизводственного назначения², а также отраслью материального производства, деятельность которого проявляется в создании новых предприятий, расширении, реконструкции и техническом перевооружении действующих предприятий и других объектов производственной сферы, а также объектов непроизводственной сферы.

Строительство включает в себя несколько аспектов: возведение зданий и сооружений производственного и непроизводственного назначения; монтаж оборудования; проектные, изыскательские, буровые и др. работы, связанные с возведением определенных объектов; капитальный ремонт зданий и сооружений³.

Под капитальным строительством определяется такой процесс создания и реконструкции основного капитала, который подразумевает под собой проведение строительных работ. В этом смысле капитальное строительство является одной из форм использования инвестиций в основной капитал, капитальных вложений⁴.

¹ Словарь-справочник по экономике и управлению в инвестиционно-строительной сфере / отв. ред. Хута Гумба. М., 2010. С. 343.

² Колчунов В., Колчунов Вл., Голышев А. Архитектурно-строительная энциклопедия : Справочник-словарь. М., 2006. С. 262.

³ Нагаев Р. Т. Недвижимость: землеустройство, градостроительство и экономика : терминологический словарь. Казань, 2000. С. 258.

⁴ Райзберг Б. А. Современный социоэкономический словарь. М., 2010. С. 515.

С другой стороны, капитальное строительство представляет собой хозяйственную деятельность, которая заключается в создании, расширении и реконструкции действующих предприятий или каких-либо других производственных или непроизводственных объектов¹.

В ст. 1 Градостроительном кодексе Российской Федерации (далее – ГрК РФ) приводится следующая дефиниция понятия «строительство»: «создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства), а объектом капитального строительства признает здание, строение, сооружение, объекты незавершенного строительства, за исключением временных построек, киосков, навесов и др.»².

При этом в ГрК РФ отсутствует определение понятия «строительные работы». Его трактовку можно найти в методических рекомендациях по страхованию гражданской ответственности членов саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство, одобренных на совещании Минрегиона России протоколом от 27.02.2010. Это «работы по строительству, ремонту, реконструкции объектов капитального строительства».

Также существует понятие «строительные услуги». Его определение присутствует в кратких пояснениях к основным видам международных услуг, являющихся приложением № 1 к Порядку заполнения и представления формы федерального государственного статистического наблюдения № 8-ВЭС (услуги) «Сведения об экспорте (импорте) услуг во внешнеэкономической деятельности», утв. Постановлением Росстата от 01.02.2006 № 5: это «работы строительные и строительство зданий и сооружений (под ключ)».

Данный акт относит к строительным услугам следующее:

- подготовка строительных площадок;
- снос зданий;
- экскаваторные и землеройные работы;
- основные строительные работы по сооружению жилых, промышленных, торговых и общественных зданий, спортивных,

¹ См.: Нагаев Р. Т. Указ. соч. С. 195.

инженерных сооружений и других объектов гражданского строительства;

- монтаж оборудования;
- монтаж и сборка зданий из готовых конструкций;
- аренда строительного оборудования сроком до 1 года.

Вышеназванный акт дает следующее определение строительству зданий и сооружений: это «текущий и капитальный ремонт, реконструкцию, строительство (под ключ) любых зданий и сооружений, инженерных сооружений, автомагистралей, улиц, шоссе и железных дорог, мостов, туннелей и прочих хозяйственных сооружений и объектов инфраструктуры».

Однако для целей правоприменительной практики и закрепления предмета договора строительного подряда невозможно использование перечисленных определений, так как они не раскрывают правовой сути строительства и связанных с ним понятий.

Четкое правовое определение строительства необходимо для того, чтобы избежать неточностей, ошибок, недопониманий в процессе установления правовых взаимоотношений и, как следствие, предотвратить появление каких-либо правовых рисков.

Правовое регулирование предпринимательской деятельности в области строительства определяется двумя видами отношений, существующими в данной области: частно-правовые и публично-правовые. В зависимости от используемого вида правоотношений зависит и подход к правовому регулированию. Это подтверждается определениями правового регулирования исследователей в этой области.

Так, по словам В. В. Лаптева, «правовое регулирование предпринимательской деятельности должно основываться на сочетании частных и публичных интересов, частноправовых и публично-правовых начал, так как осуществляется не только частноправовыми нормами, но и публично-правовыми нормами, ограждающими интересы общества от недобросовестных действий предпринимателей, направляющими их деятельность на обеспечение общественных интересов»¹.

¹ Предпринимательское (хозяйственное) право : учебник / под ред. В. В. Лаптева, С. С. Занковского. М. : Волтерс Клувер, 2006. С. 16.

По мнению М. Ю. Чельшева, «правовое регламентирование предпринимательской деятельности должно строиться с учетом взаимосвязанности частноправового и публично-правового режимов»¹.

Аналогичное мнение выражают Е. П. Губин и П. Г. Лахно, отмечая, что «специфика предпринимательского права, правового регулирования предпринимательской деятельности, а также предпринимательского законодательства находит выражение в сочетании, взаимодействии частноправовых и публично-правовых интересов, частноправовых и публично-правовых средств, частноправовых и публично-правовых отношений»².

В. Ф. Попондопуло в своей работе приводит характеристики отношений, возникающих в процессе деятельности по выполнению строительных работ, и указывает, что отношения делятся на два вида:

1) подрядные отношений, которые возникают между подрядчиками и заказчиками;

2) публичные отношения, которые складываются между государством в лице его органов, с одной стороны, и участниками подрядных отношений – с другой³.

Отношения между подрядчиком и субподрядчиком, заказчиком и подрядчиком, отношения по договоренности о поставке строительного оборудования и материалов, страхованию и кредитованию строительства и пр. регулируются нормативами гражданского права. Методом регулирования подобных правоотношений является юридическое равенство сторон. При этом, как отмечает В.Ф. Яковлев, юридическое равенство исключает такой вид взаимоотношений как власть и подчинение, а также является характеристикой гражданских правоотношений, отличая их от

¹ Чельшев М. Ю. О публично-правовом режиме осуществления коммерческой деятельности // Коммерческое право. 2007. № 1. С. 87–88.

² Предпринимательское право Российской Федерации : учебник / отв. ред. Е. П. Губин, П. Г. Лахно. 2-е изд., перераб. и доп. М. : Норма-Инфра-М, 2010. С. 64.

³ Попондопуло В. Ф. Коммерческое (предпринимательское) право : учебник. 3-е изд., перераб. и доп. М. : Норма, 2008. С. 575.

других структурных типов отношений (административно-правового, уголовно-правового и т. д.)¹.

Помимо того, что строительство является процессом создания различных сооружений, отраслью материального производства, оно также имеет признаки предпринимательской деятельности, что подтверждается ст. 2 ГК РФ определением предпринимательской деятельности: «самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке».

При этом В. Ф. Попондопуло отмечает, что «такая деятельность (деятельность подрядчика) направлена на изготовление или переработку (обработку) вещи либо на выполнение другой работы, для достижения определенного овеществленного результата».

1.2 Правовое регулирование предпринимательской деятельности в области строительства

Как уже было отмечено, строительство является отраслью материального производства, функцией которой является создание основного капитала производственного и непроизводственного назначения: различные конструкции, здания, сооружения и пр. Ввиду того, что существует множество различных видов строительных сооружений, а строительство используется в различных сферах, выделяют такие виды строительства, как: транспортное строительство (сооружение дорог, автомагистралей, железнодорожных путей, трубопроводов и т. д., а также их реконструкция, модернизация и восстановление), промышленное строительство (возведение зданий промышленного назначения), жилищно-гражданское строительство (сооружение зданий непроизводственного назначения – жилых домов, гостиниц и пр.) и т. д.

Таким образом, для осуществления эффективной строительной деятельности каждого вида необходимо выполнение опреде-

¹ Яковлев В. Ф. Структура гражданских правоотношений. Гражданские правоотношения и их структурные особенности : сб. ученых трудов. Свердловск : Свердловский юридический институт, 1975. С. 23.

ленных правовых условий. Строительство регулируется следующими нормативно-правовыми актами:

– Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ)¹;

– Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ)²;

– Федеральным законом от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (далее – Закон № 39-ФЗ)³;

– Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ)⁴;

– иными федеральными законами и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами.

Создание объектов недвижимости основывается на применении договоров. Система договоров основывается на определенных классификационных условиях, которые определяются в результате научного анализа.

Одна из отличительных особенностей каждого из самостоятельных гражданско-правовых договоров, входящих в число соглашений, направленных на создание объектов недвижимости, связана с предметом договора.

Предмет инвестиционного соглашения характеризуется действиями сторон по реализации инвестиционного проекта.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 2 : федер.. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ : в ред. от 22.12.2020 // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

² Градостроительным кодексом Российской Федерации) : федер. закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ : в ред. от 30.12.2021 // СЗ РФ. 2005. № 1. Ч. 1. Ст. 16.

³ Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений) : федер.. закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ : в ред. от 14.03.2022 // СЗ РФ. 1999. № 9. Ст. 1096.

⁴ Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : федерал. закон от от 30.12.2004 № 214-ФЗ в ред. от 14.03.2022 // СЗ РФ. 2005. № 1. Ч. 1. Ст. 40.

Предмет строительного подряда характеризуется юридическим аспектом (процесс выполнения работ) и материальным (объект строительства в результате выполненных работ).

Договор об участии в долевом строительстве предполагает наличие предмета в виде объекта долевого строительства. При этом объект долевого строительства состоит из двух элементов: жилого и нежилого помещения. На оба этих элемента строительного объекта участник долевого строительства имеет право собственности по договору о долевом строительстве.

Аналогично договору об участии в долевом строительстве, предмет контракта на развитие застроенной территории также имеет два аспекта, т. е. «двухгранную структуру», – одним элементом договора является результат строительства или выполненных работ, вторым элементом является подготовительный процесс и связанные с ним действия по планировке территории, площади застройки (включая проект обследования такой территории).

Рассмотренные договоры имеют один важный определяющий признак – это их структура. От структуры договора зависит особенность применяемых правовых режимов подобных сделок. Таким образом, можно сделать вывод о том, что именно структура договора является классифицирующим критерием в строительной деятельности. Таким образом, создается система договоров, направленных на создание объектов, относящихся к недвижимости.

Следовательно, согласно структуре, договоры подразделяются на две группы: договоры с простым предметом, т. е. состоящие только из одного элемента, и двухэлементные.

Двухэлементный договор включает в себя два элемента: материальный и юридический. Простой же договор, в свою очередь, могут подразделяться не договоры, включающие в себя только материальные или только юридические элементы.

Так, к примеру, двухэлементная структура договора представлена в контрактах на строительство и развитие застроенной территории; а простые договоры представлены в договорах по участию в долевом строительстве – с материальным элементом, инвестиционных контрактах – с юридическим элементом.

В перечисленных соглашениях необходимо соблюдение определенных административных правил, к которым относятся следующие пункты:

- для инвестиционного договора необходима разработка инвестиционного проекта;

- для контракта на строительство необходимо формирование земельного участка и получение необходимых административных разрешений на строительство соответствующего строительного объекта. Это должно обеспечить соответствие возведенного здания или сооружения целевому назначению земельного участка, на котором находится результат строительства, и требованиям градостроительной документации;

- для договора участия в долевом строительстве необходимо получение разрешения на строительство. Помимо этого, должна быть проделана работа над соответствующим проектом и, при необходимости, публикация документации (строительная декларация); предоставление сформированного земельного участка;

- для договора о развитии застроенной территории необходимо первоначально утвердить проект планировки застроенной территории; принять решение о выкупе жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застраиваемой территории; принять решение о развитии застроенной территории; провести аукцион на право заключить договор о развитии застроенной территории и передать застройщику земельные участки для строительства.

В целом, необходимо отметить, что перечисленные договоры должны подчиняться правилам и требованиям не только гражданского законодательства, но и соответствовать нормам специального законодательства, в том числе и других отраслей права.

Договоры в строительной области имеют гражданско-правовую природу, т. е. согласно ст. 420 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор представляет собой соглашение между двумя или более лицами об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. Исходя из этого несмотря на то, что договоры в строительстве имеют свои специфические черты и субсидиарность, они должны быть отмечены

ны в системе гражданско-правовых отношений и занять в ней свое место.

Гражданско-правовая природа договоров в строительстве подтверждается, к примеру, наличием норм Градостроительного кодекса РФ для регулирования договора о развитии застроенной территории, а также наличием Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», который регулирует договор участия в долевом строительстве.

Строительная деятельность является сложным процессом, который включает в себя создание, реконструкцию, изменение уже имеющихся объектов недвижимого имущества, а потому этот сложный и объемный комплекс отношений регламентируется на уровне не только гражданского кодекса, но и других отраслей права.

Как следствие, отношения, складывающиеся в процессе осуществления деятельности по строительству и реконструкции, требуют тщательного и комплексного исследования. При этом стоит иметь в виду, что общественные отношения занимают центральное место в строительной деятельности и они являются составным элементом предмета гражданско-правового регулирования.

Создание недвижимого имущества, основного капитала, что в итоге представляет собой инфраструктуру, является сложным и многообразным предметом правового регулирования.

Особенностью гражданского права в России является его постоянно развивающийся, изменяющийся и подстраивающийся под внешнюю среду характер, вследствие чего существуют различные гражданско-правовые формы создания, реконструкции и капитального ремонта объектов недвижимости.

Эти гражданско-правовые формы включают в себя различные подвиды корпоративных форм и договоров строительно-подрядных отношений. В содержании любого гражданско-правового договора могут появиться строительно-подрядные обязательства, что не противоречит действующему законодательству.

Обязательства по выполнению строительного-монтажных работ могут находиться в различных структурах и содержаниях гражданско-правового договора, однако, несмотря на это, они подчиняются совокупности гражданско-правовых норм § 3 гл. 37 ГК РФ, чьей задачей является регулирование заключения и исполнения договора строительного подряда. Можно сделать вывод о том, что договор строительного подряда занимает центральную позицию по отношению к остальным гражданско-правовым формам и средствам, которые опосредуют выполнение строительного-монтажных работ.

Одним из основных законов, регулирующих подрядную деятельность, является Глава 37 «Подряд» ГК РФ, которая содержит нормы о специальных правилах об отдельных подрядных отношениях. Договор подряда заключается между двумя сторонами – заказчиком и подрядчиком. В статье 702 ГК РФ дается описание общих положений о подряде и говорится о том, что договор подряда подразумевает, что обязанностью первой стороны – подрядчика – является выполнения задания по строительным работам, реконструкции, ремонту основного капитала и пр., а в обязанности второй стороны – заказчика – входит принятие результата строительной работы и его оплата.

Согласно ст. 740 ГК РФ, заказчик должен предоставить подрядчику соответствующие условия для выполнения заказа, принять результат работы и выплатить сумму, закрепленную в договоре подряда. Подрядчик же обязан предоставить заказчику результат строительной деятельности (к примеру, сдать объект в эксплуатацию) в надлежащем виде и в указанные в договоре сроки.

Статьей 705 регулируется распределение рисков между сторонами подрядного договора. В случае, если работа не сдается в срок, то это является ответственностью подрядчика, также подрядчик отвечает за строительные и другие материалы, используемые в ходе строительных работ до приемки работы заказчиком.

Таким образом, основным предметом подрядного договора является работа (строительство, реконструкция, ремонт и т. д.) и ее результат в виде определенных выполненных услуг или объектов недвижимости. Работа же оценивается с точки зрения ее со-

держания и объемов. Это говорит о необходимости четкого фиксирования в договоре содержания, объема и результата выполняемой работы. В первую очередь, заказчиком и подрядчиком должен быть определен вид работы, которую должен осуществить подрядчик (содержание), во-вторых, должен быть установлен количественный показатель выполняемых действий и результата (объем) и в-третьих, результат работы должен быть как можно точнее и подробнее охарактеризован и конкретизирован.

Согласно ст. 447 ГК РФ, Положению о подрядных торгах в Российской Федерации утвержденное 13.04.1993 Распоряжением Госкомимущества России № 660-р и Госстроя России № 18-7, договор подряда может быть заключен в результате проведения торгов. В итоге договор заключается с тем лицом, которое выиграло эти торги.

Согласно статье 4 Закона № 39-ФЗ, заказчиком, т. е. заинтересованным лицом, может быть уполномоченное на это физическое или юридическое лицо в рамках осуществления инвестиционного проекта. При этом в Законе указано, что это лицо не вмешивается в предпринимательскую и (или) иную деятельность других субъектов инвестиционной деятельности, если иное не предусмотрено договором между ними.

Стоит отметить, что инвестиционная деятельность подразумевает наличие трех основных субъектов: инвесторов – лиц, которые вкладывают денежные средства в проекты капитального строительства (финансируют их); заказчиков – лиц, которые, имея определенные полномочия, осуществляют реализацию инвестиционных проектов; подрядчиков – лиц, которые выполняют работы по договору подряда, заключаемого между заказчиком и подрядчиком в соответствии с нормами ГК РФ. При этом всеми этими субъектами – инвесторами, заказчиками и подрядчиками – могут быть и физические, и юридические лица.

В тоже время помимо ГК РФ и Закона № 39-ФЗ статус заказчика определен Положением о заказчике-застройщике (едином заказчике, дирекции строящегося предприятия) и техническом надзоре, утвержденным Постановлением Госстроя СССР от 02.02.1988 № 16. Данный документ был принят во времена пла-

новой экономики, однако он до сих пор используется в согласовании сторон в части, которая не противоречит законодательству.

Важным этапом при осуществлении строительной деятельности является планирование, проектирование и пр., получение разрешения на осуществление деятельности. Так, законодательство о градостроительной деятельности в соответствии со ст.4 ГрК РФ регулирует «отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию; отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, по капитальному ремонту, сносу, а также по эксплуатации зданий, сооружений».

Кроме этого, в ГрК РФ определены полномочия органов государственной власти Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности.

В первую очередь ГрК РФ определяет, что строительство объектов является незаконным, если нет разрешения на строительство и документов на земельные участки, на которых будет осуществляться строительство.

Разрешение на строительство, согласно ст. 51 ГК РФ, является документом, который «подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного п. 1.1 ст. 51 ГрК РФ), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с ГрК РФ подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта,

для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации».

Благодаря разрешению на строительство застройщик имеет право осуществлять строительную деятельность на определенном участке, реконструкцию объектов капитального строительства и пр., кроме тех случаев, которые предусмотрены ГрК РФ.

В пункте 1.1 ст. 51 ГрК РФ указано: «в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент, разрешение на строительство подтверждает соответствие проектной документации установленным в соответствии с пунктом 7 статьи 36 ГрК РФ требованиям к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке».

Но это еще не все акты, устанавливающие данное определение. В Федеральном законе от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» дается следующее определение разрешения на строительство: «основание для реализации архитектурного проекта, выдаваемое заказчику (застройщику) органами местного самоуправления городских округов, городских и сельских поселений, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга. Разрешение выдается в целях контроля за выполнением градостроительных нормативов, требований утвержденной градостроительной документации, а также в целях предотвращения причинения вреда окружающей среде»¹.

Разрешение на строительство позволяет возводить объекты, а также совершать с ними какие-либо действия в рамках разрешения кроме случаев, которые предусмотрены ст. 51 ГрК РФ.

¹ Об архитектурной деятельности в Российской Федерации : федер. закон от 17.11.1995 № 169-ФЗ: в ред. от 19.07.2011 // СЗ РФ. 1995. № 47. Ст. 4473.

Документация, представляемая в соответствующие органы, должна соответствовать перечню, который содержится в п. 7 ст. 51 ГрК РФ.

Эти документы могут предоставляться в электронной форме, если будут учтены все требования, содержащиеся в нормативных актах, принятых Правительством Российской Федерации или высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации (применительно к случаям выдачи разрешения на строительство органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления). При этом могут быть установлены случаи, в которых направление указанных в п. 7 ст. 51 ГрК РФ документов осуществляется только в электронной форме. Перечень случаев, когда документы для получения разрешения на строительство должны быть предоставлены в электронном виде, перечислены в Постановлении Правительства Российской Федерации от 04.07.2017 № 788 «О направлении документов, необходимых для выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод в эксплуатацию, в электронной форме».

Помимо перечисленных в п. 7 ст. 51 ГрК РФ документов, необходимых для получения разрешения на строительство, также может прилагаться положительное заключение экспертизы проектной документации.

Положение об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий утверждено Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.03.2007 № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий», согласно подп. «л» п. 2 которого с 01.01.2017 «проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий, а также иные документы, необходимые для проведения государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, представляются в государственное учреждение, подведомственное Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, а также в уполномоченные на проведение такой государственной экспертизы органы исполни-

тельной власти субъектов Российской Федерации или подведомственные этим органам государственные учреждения в электронной форме, за исключением случаев, когда проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий содержат сведения, составляющие государственную тайну».

В пункте 19 ст. 51 ГрК РФ указано, что данный документ предоставляется на весь срок осуществления работы по капитальному строительству, который предусмотрен проектом. Исключения составляют случаи, указанные в п. 12 ст. 51 ГрК РФ.

Документы, разрешающее строительство, должны соответствовать Приказу Минстроя России от 19.02.2015 № 117/пр «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

Закон № 214-ФЗ регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств на долевое строительство многоквартирных домов и других объектов недвижимости.

Данный закон следующим образом регулирует отношения в рамках долевого строительства:

– регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц, для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора долевого участия в строительстве;

– регулирует отношения, связанные с возмещением затрат на строительство;

– регулирует отношения, связанные с возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости;

– способствует установлению гарантий защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

При этом, важным аспектом Закона является отсутствие в его сфере действия договоров, не основанных на договоре участия в долевом строительстве, а именно отношения юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей, связанные с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) объектов

недвижимости (в том числе многоквартирных домов). Это указывается в п. 3 ст. 1 Закона № 214-ФЗ.

В статье 3 Закона указано, что для привлечения денежных средств участников долевого строительства необходимо соблюдение определенных условий. Во-первых, застройщик может привлекать денежные средства участников долевого строительства только после получения разрешения на строительство объекта недвижимости (к примеру, многоквартирного дома); во-вторых, он должен опубликовать, разместить или представить проектную декларацию в соответствии с Законом; в-третьих, застройщик обязан зарегистрировать право собственности на земельный участок, на котором будет проводиться строительная деятельность, либо предоставить договор аренды или субаренды земельного участка. Согласно Федеральному Закону от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», либо подп. 15 п. 2 ст. 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации, застройщик также может предоставить договор безвозмездного срочного пользования таким земельным участком.

Застройщики, которые получили разрешение на строительство после 01.07.2018, могут привлекать денежные средства участников долевого строительства в целях строительства многоквартирных домов или других объектов недвижимости только при условии, что строительство указанных многоквартирных домов и иных объектов недвижимости осуществляется в пределах одного разрешения на строительство. У застройщиков, которые получили разрешение на строительство после 01.07.2018, пропало право одновременного строительства многоквартирных домов или других объектов недвижимости по нескольким разрешениям на строительство. Это указано в п. 1.1 ст. 3 Закона № 214-ФЗ.

На деятельность застройщика по привлечению денежных средств у третьих лиц (к примеру, у участников долевого строительства) накладывается ответственность в соответствии с п. 1 ст. 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях. Так, действия по привлечению денежных средств граждан налагаются административным штрафом в раз-

мере от 20 000 руб. до 50 000 руб. на должностных лиц и от 500 000 руб. до 1 000 000 руб. на юридических лиц, если:

– на момент привлечения денежных средств гражданина дом, в котором находится жилое помещение, не сдан в эксплуатацию в установленном порядке;

– лицо, привлекающее денежные средства, не имеет на это право в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве при условии, что перечисленные нарушения не содержат уголовно наказуемого деяния.

Наложение административного штрафа в размере от 5 000 руб. до 15 000 руб. на должностных лиц и от 200 000 руб. до 400 000 руб. на юридических лиц происходит, если:

– застройщик опубликовал в СМИ или разместил в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования проектную декларацию, содержащую недостоверную или неполную информацию;

– застройщик предоставил неполную или недостоверную информацию, размещение которой предусмотрено законодательством;

– застройщик нарушил сроки опубликования проектной декларации или вносимых в нее изменений.

В статье 33 ГрК РФ регламентируется процесс и детали получения разрешения ввода объекта в эксплуатацию. Согласно определению, данному в этой статье, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, подтверждающий, что строительство объекта было завершено либо реконструкция объекта капитального строительства была произведена полностью и в соответствии с проектом. Также этот документ подтверждает, что построенный или реконструированный объект полностью соответствует предъявляемым ему требованиям. объект капитального строительства, устанавливается на дату выдачи градостроительного плана земельного участка, представленного для получения разрешения на строительство, на разрешенное использование земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта, проекта планировки территории и проекта межевания (за исключением случаев когда для строительства формареконструкции линейного объекта не требует под-

готовки документации по планировке территории), проект планировки территории в случае получения разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, размещение которого не требует формирования земельного участка, а также ограничения, установленные в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации (п. 1 ст. 55 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию возможно в случае, если будут предоставлены все необходимые документы, предусмотренные статьей 55 ГрК РФ, а именно:

- документы, устанавливающие права на земельный участок;
- градостроительный план земельного участка;
- акт приемки объекта;
- акт, который подтверждает, что объект соответствует проектной документации;
- акт о подключении объекта к инженерным сетям;
- схематичное изображение расположения объекта и подключенных к нему инженерных сетей;
- заключение надзорного органа о соответствии объекта всем параметрам, перечисленным в подп. 9 п. 12 ст. 55 ГрК РФ;
- документ страхования;
- технический план.

Как уже было отмечено, одним из документов, необходимых для получения разрешения на ввод построенного объекта, является заключение надзорного органа. В статье 54 ГрК РФ отмечается, что государственный строительный надзор необходимо осуществлять в ряде случаев:

- при строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со ст. 49 ГрК РФ;
- при реконструкции объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции объектов капитального строительства подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 ГрК РФ.

Одним из изменений в области строительной деятельности является изменение, согласно которому с 01.01.2010 в строитель-

ной деятельности не используется лицензирование, вместо него введено саморегулирование. Суть саморегулирования заключается в том, что коммерческие и профессиональные организации осуществляют независимую деятельность по разработке и установлению стандартов и правил для строительной деятельности, а также обеспечивают контроль за соблюдением этих правил и стандартов.

Деятельность саморегулируемых организаций и возникающие в этой сфере отношения (в результате приобретения и прекращения данного статуса) регулируются Федеральным законом от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях».

Саморегулируемые организации объединяют в себе субъекты предпринимательской или профессиональной деятельности, при этом именно эта деятельность является предметом саморегулирования. В строительной области саморегулирование подчинено положениям главы 6.1 «Саморегулирование в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства» ГрК РФ.

Дополнительная информация о сущности саморегулирования в области строительства дана в Письме Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 14.08.2012 № 00-02-05/2054 «О стандартах СРО, разработанных НОСТРОЙ». Согласно этому Письму, на саморегулируемые организации возложен ряд функций. Они должны заниматься обсуждением и формированием предложений по вопросам государственной политики в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции. Помимо этого, в перечень их функций входит разработка стандартов, которые направлены на обеспечение безопасности строительного объекта, предполагают осуществление контроля за выполнением работ.

Рекомендации и стандарты для саморегулируемых организаций разрабатываются Российским Национальным объединением строителей (НОСТРОЙ). На данный момент на счету этого объединения числятся 84 утвержденных стандарта. Эти стандарты перечислены в вышеупомянутом Письме №00-02-05/2054.

Следующим важным аспектом, связанным со строительной областью, является сертификация. Порядок и содержание сертификации описаны в Федеральном законе от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» (далее – Закон № 184-ФЗ).

Сущность сертификации заключается в том, что в ее процессе подтверждается тот факт, что объект строительства соответствует всем необходимым техническим регламентам, условиям договора и документам по стандартизации. Сертификация подразделяется на обязательную и добровольную.

Так, обязательная сертификация представляет собой принятие декларации о соответствии, согласно п. 3 ст. 20 Закона № 184-ФЗ.

Обязательными для организаций всех форм собственности являются Методические рекомендации по определению расчетной прибыли в строительстве. Эти рекомендации были утверждены Постановлением Государственного комитета по строительству России № 15 от 28.02.2001.

Основной целью Методических рекомендаций является установление определенного порядка и принципов расчета сметной прибыли при формировании сметной стоимости строительства. Эти рекомендации обязаны использовать организации, привлекающие государственные денежные средства в любой форме, для проведения тендеров и оказания строительных услуг. Организации, которые финансируются за счет собственных средств или за счет привлечения денежных средств от физических лиц, не обязаны придерживаться Методических рекомендаций, для них рекомендации носят рекомендательный характер.

Судебная коллегия по гражданским делам Красноярского краевого суда 21.02.2011 в Кассационном определении по делу № 33-1546/2011 установила, что к ограждениям индивидуальных садовых участков применяются Строительные нормы и правила РФ – СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения».

1.3 Объекты строительной деятельности

Основными объектами строительной деятельности по сути являются результаты строительной деятельности, а именно: здания и сооружения различных видов и назначений. Отождествление объекта и результата строительной деятельности подтверждается представленными в нормативно-правовых актах, правовой и научной литературе.

Так, согласно ст. 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», здание и сооружение являются результатом строительной деятельности. При этом сходство сооружений и зданий заключается в способе их размещения – надземном и (или) подземном. В остальном эти два объекта строительной деятельности отличаются друг от друга. Во-первых, здания могут иметь только объемную строительную систему, в то время как строение может быть объемным, плоскостным или линейным. Во-вторых, здание включает в себя определенное количество помещений, инженерно-технические сети и системы инженерно-технического обеспечения; в сооружении представлены только несущие конструкции, в некоторых случаях могут быть ограждающие конструкции. В-третьих, здания предназначены для проживания людей и (или) осуществления определенной деятельности, размещения производственных сил, хранения продукции или содержания животных. Сооружения возводятся для осуществления каких-либо производственных процессов, хранения продукции, перемещения людей и грузов. Также сооружения могут использоваться для временного пребывания людей.

В научной литературе существует точка зрения о том, что сооружение может быть движимым или недвижимым. Так, С. В. Коведяев предлагает даже дополнить ст. 740 ГК РФ положением о том, «движимые и недвижимые вещи», произведенные в результате строительной деятельности, являются объектом договора подряда. При этом важно, чтобы эти «движимые и недвижимые вещи» были построены на определенном земельном участке или имели с ним опосредованную связь.

Данная точка зрения имеет место быть. Однако возникает закономерный вопрос: как тогда определить комплекс строительных работ, которые относятся к строительной деятельности и производятся на движимом объекте?

Таким образом, наиболее приемлемым в рамках правового регулирования являются определения, представленные в ОКОФ, утвержденном Постановлением Госстандарта РФ от 26.12.1994 № 359 Общероссийском классификаторе основных фондов ОК 013-94, согласно которому: «здания (кроме жилых) – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных воздействий и пр.) для труда, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей, имеющие в качестве основных конструктивных частей стены и крышу»; «сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных производственных функций».

Также встречаются и другие определения объектов строительной деятельности. К примеру, в Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утв. Приказом Минземстроя России от 04.08.1998 № 37 указывается, что «строение – отдельно построенное здание, дом, состоящее из одной или нескольких частей, как одно целое, а также служебные строения».

Помимо определения понятий сооружений и зданий исследователи и ученые предпринимают попытки по формулированию трактовки понятия «капитальный ремонт».

Так, О. Г. Ершов утверждает, что «капитальный ремонт – это ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей»¹. Автор отмечает, что капитальный ремонт может вклю-

¹ Ершов О. Г. Договор строительного подряда в российском гражданском праве. С. 44.

чать в себя множество различных видов строительной деятельности: восстановление или замена фундамента, несущих стен и каркасов; улучшение эксплуатационных показателей зданий за счет замены устаревших частей здания; модернизация здания или другого строительного объекта и пр. При этом, по мнению автора, не должны меняться основные технико-экономические показатели.

Контрольные вопросы

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.

Глава 2. ДОГОВОРЫ НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ПРОЕКТНЫХ И ИЗЫСКАТЕЛЬНЫХ РАБОТ

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

Проектно-сметная документация – это нормативно установленный комплекс документов, обосновывающих целесообразность и реализуемость проекта, раскрывающих его сущность, позволяющих осуществить проект.

Изыскательские и проектные работы – необходимые работы, предшествующие основным работам по возведению объектов строительства. В статье 47 ГрК описываются цели инженерных изысканий: подготовка проектно-технической документации, строительства, реконструкция объектов капитального строительства. Инженерные изыскания являются обязательным условием для подготовки и реализации проектно-технической документации.

Принятие решения о необходимости проведения инженерных изысканий, состав, объем и метод их выполнения зависит от ряда факторов. В первую очередь, на проведение инженерных изысканий влияют нормы и требования, установленные техническими регламентами. Во-вторых, на инженерные изыскания влияет разработанная на основе задания заказчика программа инженерных изысканий. В свою очередь, программа инженерных изысканий составляется в зависимости от вида и назначения объекта капитального строительства, особенностей возводимых конструкций, технической сложности и потенциальной опасности возведения объекта, стадии архитектурно-строительного проектирования. Также программа учитывает гидрологические, климатические, метеорологические, инженерно-геологические и топографические особенности и характеристики местности, в которой будет происходить реконструкция или строительная деятельность.

Правительство Российской Федерации (ч. 5 и 6 ст. 47 ГрК) основные характеристики инженерных изысканий. Так, в ст. 47 ГрК РФ указаны их виды, порядок выполнения, состав и форма

материалов, порядок формирования и ведения государственного фонда материалов и данных инженерных изысканий.

В результате проведения инженерных изысканий заказчик получает результаты работ с заключением, описанием, техническими измерениями, справочными материалами и другими документами, связанные с результатом инженерных изысканий.

Проектные работы, или архитектурно-строительное проектирование, представляют собой процесс подготовки проектно-технической документации, который определяет архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства или реконструкции его объектов.

Данный этап организации строительства включает в себя составление строительного проекта и соответствующей сметы. Итогом этапа является экспертиза проектно-технической документации и передача ее заказчику.

К проектно-технической документации относится комплекс документов, которые включают в себя технико-экономическое обоснование (ТЭО), чертежи, пояснительные записки и другие материалы, необходимые для осуществления намеченного строительства или реконструкции здания, сооружения или иного объекта.

Договор на осуществление проектно-изыскательных работ направлен на выполнение соответствующих работ и передачу результатов, полученных в ходе работ, заказчику. Это и является предметом договора.

Передача полученных результатов проектно-изыскательных работ заказчику не является окончательным этапом. Строительство осуществляется на основе проектной и технической документации, а потому окончательно оценить эту документацию можно только после окончания строительства объекта или после сдачи объекта в эксплуатацию. Соответственно, ответственность за проведение проектно-изыскательных работ ложится на подрядчика согласно заключенному договору. В случае, если в ходе строительства или последующей эксплуатации обнаруживаются какие-либо недостатки, вызванные из-за

определенных данных изыскательных работ и проектно-технической документации, на подрядчика ложится материальная ответственность (п. 1 ст. 761 ГК).

Еще одной особенностью договора подряда на выполнение проектных и изыскательных работ является то, что результат договора может быть авторским объектом (т. е. на него наложены авторские права) или содержать секреты производства (ноу-хау), в результате чего вводится режим коммерческой тайны.

К объектам авторского права могут относиться различные архитектурные объекты, градостроительные объекты или объекты садово-паркового искусства (п. 1 ст. 1259 ГК).

Относительно объектов ноу-хау применяется запрет по передаче технической документации третьим лицам подрядчикам, не получив на то согласие заказчика. Также может быть и обратная ситуация, когда заказчику запрещено передавать документацию третьим лицам, не получив согласия подрядчика, и разглашать содержащиеся в ней данные (п. 1 ст. 760, ст. 762, 1466 ГК).

2.2 Понятие и содержание договора на осуществление проектных и (или) изыскательских работ. Требования к проведению проектных и (или) изыскательских работ

Проектно-изыскательные работы проводятся на основании договора подряда на выполнение проектных и изыскательных работ. В свою очередь, этот договор является одним из видов договора подряда, который включает в себя также договор строительного подряда. Но стоит иметь в виду, что договор подряда на выполнение проектных и изыскательских работ не является подвидом договора строительного подряда, а потому к отношениям, возникающим в результате осуществления договорных действий подряда на выполнение проектных и изыскательских работ, не применяются правила, регламентирующие отношения, вытекающие из договора строительного подряда.

К договору подряда на выполнение проектных и изыскательских работ применяются общие положения о договоре, согласно

п. 2 ст. 702 ГК РФ. Отношения, которые вытекают из данного договора, регулируются следующими положениями и правилами:

- о презумпции выполнения работ иждивением подрядчика (п. 1 ст. 704 ГК);

- о распределении риска случайной гибели или случайного повреждения материалов и результата работ (ст. 705 ГК);

- о генеральном подрядчике и субподрядчике (ст. 706 ГК);

- об участии в исполнении работы нескольких лиц (ст. 707 ГК);

- о сроках выполнения работы (ст. 708 ГК);

- о цене работы (ст. 709 ГК);

- о праве подрядчика на удержание (ст. 712 ГК);

- о праве заказчика на отказ от исполнения договора (ст. 717 ГК);

- об оказании содействия в исполнении договора со стороны заказчика (ст. 718 ГК);

- о сдаче-приемке результата работы (ст. 720 ГК);

- о гарантиях качества работы (ст. 722 ГК);

- об ответственности подрядчика за ненадлежащее качество работы (ст. 723 ГК);

- о сроках обнаружения недостатков результата работы (ст. 724 ГК);

- о последствиях прекращения договора подряда до передачи результата работы заказчику (ст. 729 ГК).

Помимо перечисленных правил, регулирующих основные аспекты отношений договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ, регулирование отдельных вопросов осуществляется Градостроительным кодексом, а также Федеральными законами «О лицензировании отдельных видов деятельности», «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», «О техническом регулировании».

2.2.1 Основные требования к разработке проектно-сметной документации

Разработка проектно-сметной документации является важным этапом в подготовке к строительным работам. Согласно п. 2 ст. 48 ГрК РФ, проектная документация должна быть представлена в виде текста и графического материала. Суть проектной документации заключается в определении функционально-технологических, архитектурных, конструктивных и инженерно-технических решений для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их капитального ремонта.

Подготовкой проектной документации занимается застройщик либо индивидуальный предприниматель или юридическое лицо при условии заключения договора подряда на подготовку проектной документации (п. 5 ст. 48 ГрК РФ).

При этом проектная документация должна обладать двумя основными характеристиками, за соблюдение которых на лицо, выполняющее эту работу, ложится ответственность, – документация должна быть качественной и соответствующей требованиям технических регламентов.

Заключение договора подряда на подготовку проектной документации возможно только с индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, являющимися членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования, если иное не предусмотрено ст. 48 ГрК РФ. Подготовку проектной документации могут осуществить специалисты в области архитектурно-строительного проектирования, к которым относятся, к примеру, главные инженеры или главные архитекторы проектов.

Выполнение работ по подготовке проектной документации по таким договорам обеспечивается специалистами по организации архитектурно-строительного проектирования (главными инженерами проектов, главными архитекторами проектов). Работы по договорам о подготовке проектной документации, заключенным с иными лицами, могут выполняться индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, не являющимися членами таких саморегулируемых организаций. На это указано в п. 5 ст. 48 ГрК РФ.

Подготовка проектно-сметной документации является объемной, сложной работой, требующей учета любых нюансов и мелочей, а потому как правило разработкой такого вида документации занимаются специализированные организации, с которыми заказчик заключает договор на основании главы 37 «Подряд» ГК РФ.

В статье 758 ГК РФ указано, что договор подряда на выполнение проектных работ обязует подрядчика подготовить всю указанную техническую документацию, в обязанности заказчика входит приемка и оплата полученного результата. В договоре подряда должно быть подробно описано задание по подготовке технической документации, а также должны быть предоставлены все необходимые данные для выполнения задания (ст. 759 ГК РФ). Подготовка задания самим заказчиком не является обязательным условием для заключения договора, подрядчик может быть лицом, подготавливающим все необходимые данные и формулирующим задание, если это было поручено заказчиком.

Закономерным является вопрос о том, что именно должен предоставить заказчик для того, чтобы лицо, выполняющее задание, могло осуществить свою деятельность полностью, эффективно и результативно, а также чтобы все действия заказчика и подрядчика оставались в рамках правового поля.

Так, в соответствии с п. 6 ст. 48 ГК РФ, если заказчик заключает договор подряда с индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, то необходимо предоставление следующих документов:

- градостроительный план земельного участка или, в случае подготовки проектной документации для линейного объекта, проект планировки территории и проект межевания территории (за исключением случаев, когда подготовка документации по планировке территории не требуется для строительства, реконструкции линейного объекта);

- результаты инженерных изысканий (бывают случаи, когда результаты отсутствуют – тогда в договоре отмечается задание на выполнение инженерных изысканий);

- технические условия (если невозможно обеспечить функционирование проектируемого объекта капитального строитель-

ства без подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

В то же время порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение (технологическое присоединение), а также порядок подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения могут устанавливаться Правительством Российской Федерации (п. 10 ст. 48 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Подготовка проектной документации по инициативе застройщика или технического заказчика может осуществляться отдельно для отдельных этапов строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Структура проектной документации объектов капитального строительства включает разделы, перечень которых приведен в п. 12 ст. 48 ГрК РФ. При этом включать разделы в состав проектной документации стоит с учетом особенностей, предусмотренных п. 13 ст. 48 ГрК РФ.

Состав проектно-сметной документации определяется п. 13 ст. 48 ГрК РФ, а также Положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87.

Анализ упомянутого документа позволяет сделать вывод, что проектная документация состоит из двух частей: текстовой и графической. Текстовая часть представляет собой комплекс сведений и информационных материалов об объекте капитального строительства; описание и сведения о принятых технических и других решениях; обоснование принятых решений с помощью предоставления результатов расчетов. Также обязательным условием является наличие пояснений и ссылок на нормативные или технические документы, которые были использованы при подготовке документации. Графическая часть включает в себя иллюстративное отображение принятых решений с помощью чертежей, схем, планов и других документов в графической форме. Другими словами, текстовая часть содержит описание и обоснование расчетов и принятых решений, а графическая часть – это наглядные требования к результату выполняемых работ.

В статье 762 ГК РФ указаны обязанности заказчика по договору на выполнение проектно-изыскательских работ. Так, в обязанности заказчика входит, в первую очередь, оплата выполненной работы в соответствии с установленной в договоре суммой. При этом оплата может осуществляться одноразовым платежом после завершения работы или по частям по итогу завершения отдельных этапов работы. Во-вторых, заказчику запрещено использовать техническую документацию в каких-либо целях, отличных от указанных в контракте, а также передавать документацию третьим лицам или разглашать содержащиеся в ней сведения без согласия исполнителя. В-третьих, заказчик обязан участвовать вместе с подрядчиком в согласовании готовой технической документации с соответствующими государственными органами и органами местного самоуправления. В-четвертых, в случае возникновения каких-либо обстоятельств, не зависящих от подрядчика, которые привели к изменению данных в проектных и исследовательских работах и привели к увеличению расходов, эти расходы должен возместить заказчик. В-пятых, заказчик может привлекать подрядчика в случае предъявления претензии к заказчику третьей стороной из-за недостатков в технической документации или выполненных изыскательских работах.

Функция утверждения проектной документации лежит на застройщике, техническом заказчике, лице, ответственном за эксплуатацию здания, или региональном операторе.

В том случае, если проектная документация подлежит экспертизе, она утверждается только при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации (п. 15 ст. 48 ГрК РФ).

Мотивированное решение о влиянии изменений на конструктивную надежность и безопасность объекта принимается застройщиком (техническим заказчиком) по представлению лица, готовящего проектную документацию, которое в соответствии с п. 5 ст. 48 Гражданского кодекса РФ несет ответственность за качество проекта документации и ее соответствие требованиям технических регламентов (Письмо Минстроя России от 03.10.2014 № 21302-СТ/06 «О направлении проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий на государственную экспертизу»).

Согласно действующему законодательству, возможно использование механизмов для внесения правок в проектную документацию. При этом услуги по государственной экспертизе и внесению изменений в документацию оказываются на платной основе, что основано на п. 59 и 60 Порядка организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.03.2007 № 145 (далее – Порядок № 145), экспертиза и выдача заключения о внесении изменений в проект документация осуществляется за счет заказчика, разработчика или уполномоченного одним из них лица, подавшего заявку на экспертизу. В каких случаях проводится государственная экспертиза проектной документации?

Ее проводят, когда (п. 5 Положения о госэкспертизе проектной документации):

1) она обязательна в двух случаях, когда документация подготовлена в отношении:

– объектов, по которым госэкспертиза обязательна и которые перечислены в ч. 3.4 ст. 49 ГрК РФ;

– объектов, которые отнесены к числу тех, по которым экспертиза не проводится или для строительства или реконструкции которых не нужно получать разрешение на строительство, но при этом сметная стоимость подлежит проверке на предмет достоверности ее определения в соответствии с установленными требованиями ГрК РФ (п. 1 ч. 3.3 ст. 49 ГрК РФ);

2) проведение экспертизы проектной документации (государственной или негосударственной) является обязательным, но не указано, что обязательна именно госэкспертиза. При этом застройщик, технический заказчик или лицо, обеспечившее выполнение инженерных изысканий и (или) подготовку проектной документации в соответствии с ч. 1.1, 1.2 ст. 48 ГрК РФ, приняли решение о проведении именно госэкспертизы;

3) проведение экспертизы не является обязательным в соответствии с ч. 2, 3, 3.1 ст. 49 ГрК РФ, однако заявитель решил направить документы на госэкспертизу;

4) заявитель принял решение о проведении экспертного сопровождения в соответствии с ч. 3.9 ст. 49 ГрК РФ.

Направляет проектную документацию на государственную экспертизу заявитель. По общему правилу это технический заказчик или застройщик либо уполномоченное кем-либо из них лицо. В отдельных же случаях это может быть лицо, которое обеспечило выполнение инженерных изысканий и (или) подготовку проектной документации (п. 2 Положения о госэкспертизе проектной документации).

Заявитель направляет ее в уполномоченные органы исполнительной власти или подведомственные им государственные (бюджетные или автономные) учреждения, Главгосэкспертизу России, ГК «Росатом» (далее - организации по проведению госэкспертизы) (ч. 4 ст. 49 ГрК РФ, п. 2 Положения о госэкспертизе проектной документации, п. 1 Приказа Росстроя от 16.03.2007 № 64).

В других случаях (если объекты в этом перечне не упомянуты или проведение их госэкспертизы не отнесено к полномочиям иных федеральных органов исполнительной власти или организаций) госэкспертизу проводят на региональном уровне. Целесообразно обратиться за ней в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов РФ или подведомственные им учреждения по месту нахождения земельного участка, на котором планируется строить, реконструировать или делать капремонт (ч. 4.1, 4.2 ст. 49 ГрК РФ, пп. «б (1)» п. 2 Постановления Правительства РФ от 05.03.2007 № 145, п. 20 Положения о госэкспертизе проектной документации).

Полный перечень необходимых документов приведен в п. 13 Положения о госэкспертизе проектной документации. Часть из них потребуется лишь в определенных обстоятельствах, но в любом случае необходимо представить:

- заявление о проведении госэкспертизы, заполненное в соответствии с требованиями к его содержанию;
- проектную документацию с требуемым содержанием;
- ведомости объемов работ, учтенных в сметных расчетах;
- задание на проектирование (пп. «д» п. 13 Положения о госэкспертизе проектной документации);
- результаты инженерных изысканий в соответствии с установленными требованиями и задание на их выполнение;

– выписку, действительную на установленную дату, из реестра членов СРО в области архитектурно-строительного проектирования и (или) инженерных изысканий, членом которой является исполнитель, который подготовил проектную документацию и (или) выполнил инженерные изыскания. Либо подтверждение, что ему не требуется членство в СРО;

– документ, подтверждающий передачу проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий застройщику, техническому заказчику или лицу, обеспечившему выполнение инженерных изысканий и (или) подготовку проектной документации в соответствии с ч. 1.1 и 1.2 ст. 48 ГрК РФ.

Дополнительно предоставляются документы, предусмотренные п. 17 Положения о госэкспертизе проектной документации. В частности, расчеты конструктивных и технологических решений, используемых в проектной документации, а также материалов инженерных изысканий. Иные документы и сведения истребовать у заявителя нельзя (п. 17 Положения о госэкспертизе проектной документации).

Форма представления документов - электронная, за исключением случаев, если эти документы содержат сведения, составляющие гостайну (ч. 5.3 ст. 49 ГрК РФ, п. 18 Положения о госэкспертизе проектной документации).

Есть утвержденные Требования к формату представляемых в электронной форме документов. Подписывать их надо усиленной квалифицированной электронной подписью (п. 18 Положения о госэкспертизе проектной документации).

Если обоснована возможность строить или реконструировать объект по этапам, проектная документация представляется на экспертизу применительно к отдельным этапам строительства или реконструкции (п. 19 Положения о госэкспертизе проектной документации).

Контрольные вопросы

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

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

Глава 3. ДОГОВОР СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА И ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

3.1 Понятие и содержание договора строительного подряда

Договор строительного подряда является правовым инструментом, который обеспечивает объединение организационных, экономических, материально-технических, архитектурных, инженерно-проектных и трудовых ресурсов области строительства, за счет чего решается множество социально-экономических задач развития страны и инфраструктуры общества¹. Все это обосновывает необходимость ясного и четкого правового регулирования данного вида договора в целях наиболее быстрого и эффективного выполнения задач и целей.

Будучи связующим инструментом в строительной сфере и важным элементом на уровне страны и общества, договор строительного подряда выполняет множество функций, что подчеркивает его важность. Так, экономическая функция договора строительного подряда заключается в том, что его широкое применение вносит вклад в рост экономического потенциала; паритетная функция позволяет достичь паритета в возможности развития негосударственного сектора экономики, благодаря ориентированию договора на использование негосударственными предприятиями; организационно-объединяющая функция (определенные организационные усилия при ведении строительства не могут существовать изолированно внутри отношений подрядчика и заказчика); социальная функция, будучи производной от экономической функции, стимулирует создание и рост количества рабочих мест и пр.

В п. 1 ст. 740 ГК РФ говорится, что суть договора строительного подряда заключается в выполнении подрядчиком указанных строительных работ и в создании заказчиком необходимых условий для проведения строительных работ и оплаты результата работы подрядчика.

¹ Макаров О. В. К вопросу о понятии, сущности и существенных условиях договора строительного подряда // СПС «КонсультантПлюс». URL: consultant.ru.

Однако, многие современные исследователи склоняются к тому, что данное определение необходимо изменить и дополнить.

К примеру, Г. М. Заяханов делает акцент на том, что выполняемые строительно-монтажные работы должны быть основаны на технической документации, их главной задачей является строительство объекта или его части, при этом функция заказчика состоит в том, чтобы активно принимать участие в выполнении работ, а также оплачивать работу.¹

С. Н. Мокров в предлагаемом определении также указывает на то, что заказчик должен создать необходимые условия для осуществления работы по выполнению заказа, но также он отмечает в своей трактовке сроки выполнения задания и говорит о том, что заказчик также должен принять результат работы и оплатить его в случае соответствия фактического результата прописанному в договоре.²

О. Г. Ершов приводит аналогичную трактовку, говоря о том, что в договоре строительного подряда фигурирует две стороны – подрядчик и заказчик, работа должна быть выполнена в установленный срок, заказчик должен предоставить подрядчику необходимые условия, принять результат и заплатить за него согласованную цену³.

Все заключаемые соглашения должны быть составлены в соответствии с административными правилами: инвестиционный контракт подразумевает разработку инвестиционного проекта; контракт на строительство – формирование земельного участка и получение необходимых административных разрешений на строительство соответствующего строительного объекта для обеспечения того, чтобы вновь возведенное здание или сооружение соответствовало целевому назначению земельного

¹ Заяханов Г. М. Договор строительного подряда в российском гражданском праве : дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2009. С. 6.

² Мокров С. Н. Динамика обязательственных отношений сторон, основанных на договоре строительного подряда : дис. ... канд. юрид. наук. М., 2008. С. 7.

³ Ершов О. Г. Договор строительного подряда в российском гражданском праве : дис. ... канд. юрид. наук. М., 2005. С. 56.

участка и требованиям градостроительной документации; договор участия в долевом строительстве – получение разрешения на строительство; работа над соответствующим проектом и, при необходимости, публикация документации (строительная декларация); предоставление сформированного земельного участка¹.

Согласно разд. 3 гл. 37 ГК РФ, который регламентирует договор строительного подряда, можно выделить ряд особенностей осуществления правового режима договора строительного подряда как сделки:

- заказчик обязан предоставить строительные материалы и необходимое строительное оборудование;

- в случае обнаружившейся невозможности использования предоставленных заказчиком материалов или оборудования без ухудшения качества выполняемых работ и отказа заказчика от их замены подрядчик имеет право отказаться от договора строительного подряда и потребовать уплаты цены договора пропорционально выполненной части работ, что закреплено п. 3 ст. 745 ГК РФ;

- заказчик вправе осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, качеством предоставленных подрядчиком материалов, а также правоммерностью использования подрядчиком материалов заказчика, что определено п. 1 ст. 748 ГК РФ;

- согласно ст. 749 ГК РФ заказчик в целях осуществления контроля и надзора за строительством может без согласия подрядчика заключить договор об оказании заказчику услуг такого рода с соответствующим инженером (инженерной организацией). Согласно п. 22 ст. 1 ГК РФ, технический заказчик определяется как физическое и юридическое лицо, которое от имени застройщика имеет право заключать договоры на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов

¹ Илюшина М. Н. Правовой режим сделок в коммерческом обороте и в обороте долей хозяйственных обществ: общее и особенное : дис. ... д-ра юр. наук. М., 2012. С. 19–20.

капитального строительства, готовить задания на выполнение указанных видов работ и пр.

Особенностью правового режима договора строительного подряда является то, что в соответствии со ст. 747 ГК РФ заказчик обязан своевременно предоставить для строительства земельный участок, площадь и состояние которого должны соответствовать содержащимся в договоре строительного подряда условиям, а при отсутствии таких условий - обеспечивать своевременное начало работ, нормальное их ведение и завершение в срок. Данная обязанность заказчика позволяет определить предпосылки договора строительного подряда.

3.2 Понятие и содержание договора долевого участия в строительстве

Большая проблема обманутых дольщиков широко известна гражданам нашей страны. Правовой аспект данной темы связан с вопросом о природе прав дольщиков на объект долевого строительства, уже не раз поднимавшимся в юридической литературе. Однако с реформой судебной системы и упразднением ВАС РФ проблема вновь приобрела актуальность в связи с подходами, принятыми за основу Верховным Судом РФ, что предопределяет потребность в ее обсуждении.

Отношения по долевному участию в строительстве регулируются Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Договор участия в долевом строительстве представляет собой соглашение, в котором участвует две стороны – застройщик и участник долевого строительства. Суть договора заключается в том, что в обязанности застройщика входит постройка многоквартирного дома (либо другого объекта), используя собственные или привлеченные силы. При этом застройщик обязан соблюсти сроки строительства, указанные в договоре, получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и передать соответствующий объект другой стороне. В обязанности участника

долевого строительства входит уплата установленной цены за объект и его прием после сдачи объекта в эксплуатацию.

В ГК РФ отсутствует определение договора долевого участия, однако этот вид договора регулируется основными положениями о сделках, обязательствах и договорах, содержащиеся в ГК РФ.

Таким образом, можно сделать вывод, что договор долевого строительства имеет консенсуальный, возмездный и двусторонне-обязывающий характер. Это является причиной отличия от других видов гражданско-правовых соглашений.

Так, к характерным чертам договора долевого участия относятся:

– структура субъектного состава. Первая сторона договора – это застройщик, являющийся юридическим лицом, ответственным за строительство и его результат, привлекающим денежные средства участников долевого строительства в целях постройки многоквартирного дома или иного объекта строительства на определенном земельном участке. Другая сторона договора – это в основном множество физических лиц (или юридических), которые вкладывают свои денежные средства в строительство объекта, определенная часть которого должна быть передана в собственность участника долевого строительства. При этом право собственности и обязанности участника по договору переходят по праву наследования в случае его смерти (п. 7 и 8 ст. 4 Закона о долевом строительстве);

– специфика договора долевого участия, которая заключается в том, что по договору застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства на постройку объекта недвижимости, что отличает этот договор от договоров, по которым банки и другие кредитные организации также привлекают средства граждан и организаций для их последующего размещения, в том числе путем выдачи кредитов и получения прибыли;

– предмет договора – это не просто результат выполнения строительной работы. В обязанности застройщика входит передача определенного помещения каждому из дольщиков, а не только его постройка и передача всего объекта;

– ограниченная сфера применения договора. В рамках договора долевого участия объектом строительства могут быть только здания с жилыми и нежилыми помещениями в его составе, которые будут переданы участнику долевого строительства;

– наличие обязательств застройщика для возможности заключения договоров долевого участия и привлечения денежных средств дольщика. К этим обязательствам относятся: разрешение на строительство, публикация проектной декларации, государственная регистрация права собственности или аренды на земельный участок, на котором будет происходить строительство объекта;

– дополнительные меры по защите прав и интересов участников долевого строительства: права на земельный участок или право аренды на него, право на строящийся объект недвижимости.

Помимо прочего, относительно регулирования договора о долевом участии широко используются публично-личностно-правовые элементы, которые также находят отражение в следующих правилах:

– о необходимости государственной регистрации права застройщика на земельный участок или права аренды земельного участка, а также его права собственности на жилые (нежилые) помещения в построенном доме, самого договора участия в долевом строительстве и сделки уступки права на участника долевого строительства права требования по настоящему договору, возникновение права собственности участника долевого строительства на жилое (нежилое) помещение (ст. 3, 8, 13, 16, 17 Закона о долевом строительстве);

– о необходимости получения разрешения на строительство (статья 3 Закона об участии в долевом строительстве);

– о подготовке застройщиком проектной декларации, включающей информацию о нем и проекте строительства, и ее публикации в средствах массовой информации или размещения в информационно-телекоммуникационных сетях (ст. 19–21 Закона о долевом строительстве);

– об особых требованиях, предъявляемых к застройщику в отношении производства, размещения и распространения рекламы, связанных с привлечением средств участников долевого строительства – граждан и организаций (ст. 22 Закона об участии в дополнительном строительстве);

– о государственном регулировании, контроле и надзоре в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (ст. 23);

– о введении новых составов административных правонарушений в области долевого строительства и установлении административной ответственности за указанные нарушения (ст. 25).

Перечисленные характерные черты договора долевого строительства могут встречаться и в других видах договоров, однако их наличие у договора долевого строительства говорит о самостоятельности данного договора.

Обязательным условием заключения договора о долевом строительстве является также установление определенного срока передачи объекта строительства участникам долевого строительства (ч. 4 ст. 4 Закона о долевом строительстве). Если же в договоре не указан срок передачи, то этот договор нельзя считать действующим и заключенным.

Главной целью договора долевого участия и его правовыми последствиями является возникновение у дольщика права собственности на объект недвижимости за счет выполнения всех условий договора обеими сторонами.

Также необходимо учитывать, что в соответствии с п. 3 информационного письма Федеральной службы по финансовому мониторингу от 02.08.2013 № 30 «О разъяснении отдельных вопросов по предоставлению информации об операциях с недвижимостью, подлежащих обязательному контролю Субъектами Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», не являющимися кредитными организациями». заключение договора участия будет подлежать обязательному контролю при долевом

строительстве. В этом случае датой совершения сделки будет дата государственной регистрации договора.

Пункт 1.1 ст. 6 Закона № 115-ФЗ устанавливает, что контролю подлежит сделка с недвижимым имуществом, результатом которой является переход права собственности, если сумма сделки составляет 3 миллиона руб. или больше.

Контролю также подлежит заключение договора долевого участия или договор об уступке прав на участие в долевом строительстве, если сумма по этим договорам равна или больше, чем пороговое значение¹.

Информация о такой сделке должна быть представлена в Росфинмониторинг не позднее трех рабочих дней, следующих за днем подписания договора, по которому совершается сделка с движимым имуществом. Существует точка зрения, согласно которой долевое участие является самостоятельным договором. Наиболее подробное обоснование на этот счет было сделано М. В. Петрухиным, который приводит следующие аргументы в поддержку своей позиции.²

Во-первых, Законом предъявляются особые требования к субъектному составу – застройщиком может быть лишь лицо, обладающее соответствующим статусом (обладание зарегистрированным в реестре правом на земельный участок, наличие опубликованной проектной декларации и разрешения на строительство). Представляется, что это не может служить убедительным основанием для выделения договора в качестве самостоятельного – многие подвиды иных договоров предъявляют особые требования к субъектному составу. На этой основе ГК РФ выделяет, к примеру, договоры розничной купли-продажи или контрактации.

Во-вторых, из определения договора, данного в Законе, усматривается сложный состав обязательства застройщика – строительство многоквартирного дома или иного объекта недвижимости с помощью своих или привлеченных сил, на принадлежащем ему участке, в установленный договором срок, на

¹ Экономика и жизнь (Бухгалтерское приложение) // 2013. № 34. 30 авг.

² Там же. С. 10–11.

денежные средства участников долевого строительства, и передача участнику долевого строительства объекта долевого строительства по окончании строительства и ввода объекта в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости. Тем не менее «сложность» данного состава вызывает сомнения – при первом прочтении очевидны сходства с формулировкой п. 1 ст. 740 ГК РФ в части определения договора строительного подряда.

Автор также отмечает, что под фактическим участием застройщика следует понимать «комплекс действий застройщика, направленных на: получение исходно-разрешительной документации, оформление земельного участка под строительство, разработку проектной документации, прохождение экспертизы, получение разрешения на строительство, выполнение комплекса строительно-монтажных работ своими силами и (или) с привлечением других лиц, ввод объекта в эксплуатацию»¹. Правильным, на наш взгляд, было бы не прибегать к неоправданному расширению гражданско-правовых обязанностей застройщика, к которым следовало бы относить лишь строительные работы и передачу объекта. Иные обязанности носят публично-правовой характер, продиктованы требованиями земельного и градостроительного законодательства и лежат за рамками отношений сторон по договору долевого участия. Представляется, что надлежащее выполнение обязанности по строительству объекта и его передаче невозможно без исполнения публично-правовых предписаний и, таким образом, охватывается их выполнением. Кроме того, Закон предусматривает ответственность застройщика за просрочку передачи объекта, а за неполучение исходно-разрешительной документации дольщика, конечно же, не вправе требовать выплаты каких-либо неустоек. Правильным будет не прибегать к неоправданному расширению гражданско-правовых обязательств застройщика, которые должны включать только строительные работы и передачу объекта. Другие обязательства носят публично-правовой характер, продиктованы требованиями земельного и градостро-

¹ Петрухин М. В. Указ. соч. С. 24.

ительного законодательства и лежат вне рамок отношений сторон по договору долевого участия. Представляется, что надлежащее исполнение обязательства по строительству объекта и его передаче невозможно без реализации публично-правовых норм и, таким образом, охватывается их реализацией. Кроме того, Закон предусматривает ответственность застройщика за задержку передачи объекта, а за неполучение первичных разрешительных документов дольщики, естественно, не имеют права требовать уплаты каких-либо штрафных санкций.

С другой стороны, контракт на строительство, например, содержит именно обязательство заказчика создать необходимые условия для подрядчика, что понимается как получение необходимой документации. Но в этом договоре подрядчик выполняет работы на чужой земле, следовательно, неисполнение указанного обязательства заказчика повлечет за собой невозможность исполнения другой стороной и его установление представляется разумным. В то же время трудно представить на практике ситуацию, при которой дольщики совершают такое действие по отношению к застройщику. Автор также приводит такие аргументы, как наличие разных целей сторон договора, публичных элементов, призванных защитить потребителя, и требований к государственной регистрации договора. Ничто из этого не кажется очень убедительным. Во-первых, в подавляющем большинстве случаев стороны соглашения преследуют разные цели (кроме уже рассмотренного договора простого товарищества, предварительного договора¹ и так называемых «организационных договоров»²). Во-вторых, элементы не ука-

¹ С учетом того, что для предварительного договора в основном не свойственны предпосылки и элементы состава, необходимые для основного договора, как это справедливо обосновывает П. А. Меньшенин (см.: Меньшенин П. А. Особенности состава и предпосылок действительности предварительного договора // Журнал российского права. 2011. № 2. С. 110–118).

² См., например: Российское гражданское право : учебник. В 2 т. / В. В. Витрянский, В. С. Ем, Н. В. Козлова [и др.]; отв. ред. Е. А. Суханов. 2-е изд., стереотип. М. : Статут, 2011. Т. 2. Обязательственное право. С. 3; СПС КонсультантПлюс; Пугинский Б. И. Коммерческое право России : учебник. 5-е изд. М. : Зерцало-М, 2013. С. 307.

зывают на независимость договора, а лишь на возможность выделения особого договорного подвида с повышенной защитой прав потребителей (бытовой договор, розничная продажа), что не ограничивает круг возможных дольщиков. В-третьих, государственная регистрация договора, конечно, не может служить тем критерием, каким, по-видимому, хотел бы его видеть автор. Еще до 01.03.2013, когда регистрация сделок с недвижимостью была отменена (за некоторыми исключениями), сделки, которые предполагалось зарегистрировать, выделялись, по словам Р. С. Бевзенко, на основе двух критериев – сделок между гражданами по покупке жилья из-за чувствительности этого сегмента рынка (купля-продажа квартир, аренда, дарение), а также сделки, которые порождают эффект для третьих лиц (доверительное управление, аренда и т. д.). То есть само требование государственной регистрации сделки указывает только на внимание законодателя к определенным имущественным отношениям, в противном случае пришлось бы признать, что договор продажи предприятия и договор розничной купли-продажи имеют различную, самостоятельную правовую природу, а не являются подвидами одного договорного типа¹.

Контрольные вопросы

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

¹ СЗ РФ. 2007. № 49. Ст. 6076.

Глава 4. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ СУБЪЕКТОВ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ

4.1 Виды саморегулируемых организаций в сфере строительства. Основные принципы членства в саморегулируемых организациях в строительной сфере

Механизм саморегулирования является относительно новым для российской практики, так как изначально он был перенят из зарубежной практики в целях регулирования профессионального рынка. В зарубежных странах данный механизм появился сам собой и доказал свою эффективность как альтернатива государственному лицензированию.

На данный момент механизм саморегулирования является широко распространенным явлением ввиду роста самосознания участников экономических отношений. Саморегулирование было внедрено в практику как более эффективная замена государственному регулированию в тех областях, где это регулирование было неоправданным и лишним, приводящих к излишней бумажной волоките и росту бюрократии. Введение саморегулирования позволило снизить уровень бюрократизации экономики, упрощению ведения предпринимательской и профессиональной деятельности и контроля за ведением этой деятельности.

Общеправовой статус саморегулируемых организациях (далее – СРО) установлен Федеральным законом от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях». Особенности правового статуса, создания и функционирования СРО в строительной сфере регламентируются ГрК РФ.

По действующему законодательству саморегулируемые организации не являются каким-то особым видом правовых образований, однако они имеют особый статус, что закреплено в Законе «О саморегулируемых организациях» закрепил их особый статус. Этот особый статус заключается в том, что саморегулируемые организации имеют некоторые государственно-властные полномочия.

Так, к полномочиям саморегулируемых организаций относится разработка и установление правил и стандартов для пред-

принимательских организаций, выдача своим членам свидетельства о допуске к определенному виду работ, применение мер дисциплинарного воздействия. Полномочия, которыми наделены СРО, позволяют им накладывать дисциплинарные меры на организации-члены СРО, а также саморегулируемые организации вправе приостанавливать действие свидетельства о допуске к работам и даже исключать членов СРО из своего объединения.

В ч. ч. 1, 2 ст. 5 Федерального закона от 01.12.2007 № 315-ФЗ, субъекты предпринимательской или профессиональной деятельности могут участвовать в саморегулируемых организациях на добровольной основе, однако существуют некоторые положения об обязательном участии. Эти положения содержатся в других федеральных законах, на которые соответственно ссылается Федеральный закон № 315-ФЗ.

Саморегулируемые организации выполняют ряд функций. Так, в первую очередь, СРО разрабатывают и устанавливают требования для организаций по вступлению в членство СРО, во-вторых, они занимаются разработкой и установлением норм и правил для профессиональных и предпринимательских организаций для выполнения ими работ, влияющих на безопасность строительного объекта, в-третьих, СРО производят контроль за соблюдением утвержденных правил и норм и принимают специальные меры в случае выявления нарушений и привлекают к ответственности членов СРО, нарушивших нормы и правила, анализируют действия организаций-членов. Также СРО представляет интересы участников организаций на всех уровнях государственной власти, обеспечивают информационную открытость и занимаются организацией профильного дополнительного обучения работников и их аттестации.

Для того, чтобы индивидуальные предприниматели или юридические лица могли выполнять работы, влияющие на безопасность строительных объектов, необходимо получение ими особого свидетельства о допуске к подобным работам. Это зафиксировано в ч. 1 ст. 55.8 ГрК РФ. Согласно ч. 6 ст. 55.8 ГрК РФ, свидетельство дает право индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам выполнять определенные работы, однако получить его можно только вступая в качестве члена в саморегулиру-

емую организацию или в случае, если у предпринимателя или юридического лица имеются все признаки соответствия к требованиям для получения этого свидетельства.

Для получения свидетельства о доступе к работам, которые оказывают влияние на безопасность строительных объектов, необходимо выполнение следующих требований:

1) соответствующее образование сотрудников организации. Ввиду того, что свидетельство выдается на выполнение работ, связанных с безопасностью строительного объекта, необходимым условием является наличие у работников соответствующих навыков, что подтверждается дипломом о высшем или средне-профессиональном образовании. Так, необходимо наличие в организации индивидуального предпринимателя или юридического лица с высшим или средне-профессиональным образованием. При этом образование должно быть профильным и соответствующим выполнению работ, влияющих на безопасность строительных объектов. Также в организации должно работать не менее трех сотрудников с высшим образованием и стажем от трех лет или не менее пяти работников со средне-профессиональным образованием и стажем от пяти лет;

2) соответствующее образование у индивидуального предпринимателя. Индивидуальный предприниматель для получения свидетельства о доступе к выполнению работ, влияющих на безопасность объекта, должен иметь высшее или средне-профессиональное образование, которое соответствует по профилю работам, также опыт работы индивидуального предпринимателя должен составлять от пяти лет;

3) получение дополнительного образования в профессиональной области сотрудниками компании. Согласно подп. 1 и 2 п. 8 ст. 55.5 ГрК РФ, работники должны проходить обучение в сфере своей профессиональной деятельности не реже одного раза в пять лет.

Помимо перечисленных требований для организаций, ведущих свою деятельность в других предпринимательских сферах и регулируемых иными законами, к примеру Федеральным законом от 26.10.2002 № 127 «О несостоятельности (банкротстве)», могут устанавливаться дополнительные требования для участия в само-

регулируемой организации. К примеру, согласно упомянутому закону, группа арбитражных управляющих, которые составляют саморегулируемую организацию, разрабатывают и устанавливают дополнительные требования для участия в данных саморегулируемых организациях. Благодаря дополнительным требованиям происходит более тщательная «фильтрация» потенциальных членов организации. Это повышает эффективность работы саморегулируемой организации, снижает риски и помогает выполнять свою функцию.

Закон о саморегулируемых организациях устанавливает, что СРО имеют особый статус в качестве некоммерческой организации, при этом происходит определение их организационно-правовой формы. В различных сферах экономики СРО создаются как ассоциации (союзы) или некоммерческие партнерства.

Однако ГК РФ устранил эту неопределенность: некоммерческая организация, созданная в форме некоммерческого партнерства, может приобрести статус СРО в строительном секторе (ст. 55.2 КРЖ РФ). Согласно ст. 50 Гражданского кодекса, некоммерческое партнерство в настоящее время (с 01.09.2014) является разновидностью ассоциации (союза). В ассоциацию (союз) входят, в частности, некоммерческие партнерства, саморегулируемые организации, объединения работодателей, профсоюзы, кооперативы и общественные организации, торгово-промышленные палаты, нотариальные и юридические палаты.

Следовательно, некоммерческое партнерство перестало быть самостоятельной организационно-правовой формой, так как, начиная с 01.09.2014, данный вид партнерства относится к ассоциации (союзу). СРО, в свою очередь, также создаются как своего рода ассоциация (союз), а не в форме некоммерческого партнерства. До введения этих изменений в ГК РФ в форме ассоциации (союза) создавались (ст. 121 ГК РФ) объединения саморегулируемых организаций, но не сами СРО.

Анализ нормативно-правовых актов позволяет сделать вывод о целях создания саморегулируемых организаций. Таким образом, создание СРО позволяет достичь следующих целей:

1) предотвращает или снижает риски, возникающие в процессе строительной деятельности, причинения вреда жизни или

здоровью физических лиц, нанесения ущерба имуществу, принадлежащему юридическим, физическим лицам или государственной и муниципальной собственности. Предотвращает негативное воздействие на окружающую среду, природные ресурсы и объекты культурного наследия. Это достигается за счет разработки, установления и обязательного применения на практике особых норм и правил, повышающих уровень безопасности строительного объекта;

2) повышает качество инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Для достижения этих целей необходимо функционирование саморегулируемой организации. Однако саморегулируемой организацией может стать только организация, созданная в форме некоммерческого партнерства, что отражено в п. 1 ст. 55.2 ГК РФ, а не любая некоммерческая организация. Следовательно, саморегулируемой организацией не могут стать существующие объединения участников строительного рынка, созданные, как правило, в форме ассоциаций и союзов. Для того чтобы стать саморегулируемой организацией и получить доступ к выполнению работ, влияющих на безопасность строительного объекта, организация должна пройти особую реорганизацию, которая трансформирует ее.

ГрК РФ предусматривает создание трех видов СРО:

1) СРО, основанные на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания;

2) СРО, основанные на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации;

3) СРО, основанные на членстве лиц, осуществляющих строительство.

Таким образом, можно сделать следующий вывод. Саморегулируемые организации являются некоммерческими организациями с особым правовым статусом, основной целью которых является не получение прибыли, а осуществление своих функций для достижения максимального уровня эффективности, надежности профессиональных и предпринимательских организаций, входящих в их состав, и обеспечение защиты прав и интересов органи-

заций-членов. Помимо обеспечения интересов своих членов, деятельность СРО направлена на обеспечения интересов и защиту прав других субъектов, задействованных в строительной деятельности – клиентов, инвесторов, застройщиков и покупателей объектов недвижимости. Благодаря деятельности СРО организации-члены получают более лояльное отношение потребителей, укрепление позиций среди конкурентов, возможность оказания более качественных услуг клиентам, вследствие чего повышается эффективность предпринимательской или профессиональной деятельности и снижаются производственные издержки. Участие в саморегулируемой организации также повышает шансы организации-участника в получении государственного заказа и победы в тендерах. Членство в СРО также является гарантом того, что организация сможет получить справку о допуске к работам в установленные сроки, а сумма по оплате справки будет соответствовать сумме, установленной законом.

Содержанием деятельности саморегулируемой организации является разработка и утверждение документов, предусмотренных ст. 55.5 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также контроль за соблюдением требований, установленных членами СРО.

4.2 Ответственность членов СРО за нарушения в области строительной деятельности

Основания ответственности членов саморегулируемой организации, а также самой организации в сфере строительства связаны с юридическим фактом, который должен привести в действие механизм применения имущественных санкций.

Следовательно, сама ответственность членов СРО при осуществлении строительства может быть как договорной, так и внедоговорной.

Если рассмотреть основания ответственности СРО в сфере строительства по обязательствам своих членов, то можно увидеть существенную разницу.

СРО несет субсидиарную ответственность в пределах средств компенсационного фонда лишь за те недостатки выполненных работ, которые проводились членом СРО при получении инже-

нерных изысканий, подготовке проектной документации либо непосредственно в строительстве.

Это позволяет сделать вывод о том, что нормы градостроительного законодательства в части саморегулирования предусматривают механизм субсидиарной ответственности СРО за действия ее членов только в случае ненадлежащего исполнения своих договорных обязательств, не предусматривая ответственности по обязательствам СРО. Саморегулируемая организация связана с причинением деликтного ущерба. В то же время деликтная ответственность хозяйствующих субъектов строительного рынка не является исключением и недостаточно распространена. Напротив, вопросы, связанные с причинением вреда жизни и здоровью, а также имуществу при ненадлежащем выполнении строительных работ и квалификации отношений по ст. 1079 Гражданского кодекса Российской Федерации, возникают довольно часто.

Примечательно, что юридическая ответственность связана с государственным принуждением, но не каждая мера государственно-принудительного воздействия на правонарушителя также является мерой ответственности. Результат правовых изменений в строительном секторе, а именно переход от лицензирования к саморегулированию, интересен прежде всего изменениями в правовом регулировании и, конечно же, юридической ответственностью сторон – административной, уголовной, дисциплинарной. За выполнение работ без получения свидетельства о допуске к строительным и другим работам действующим законодательством предусмотрена административная и уголовная ответственность.

За нарушение требований технических регламентов и требований к выдаче свидетельств о допуске к контролю, правил в области саморегулирования, стандартов СРО и правил саморегулирования к нарушителям применяются следующие дисциплинарные взыскания (ст. 55.15 Градостроительного кодекса Российской Федерации):

- 1) результаты исполнения обязательства по устранению нарушений, выявленных членом СРО в установленный срок.;
- 2) вынесение предупреждения члену СРО;

3) приостановление действия свидетельства о допуске к работам, влияющим на безопасность объектов капитального строительства, в отношении определенного вида или видов работ;

4) прекращение действия свидетельства о допуске к работе;

5) исключение из членов СРО.

Как мера дисциплинарного воздействия исключение из членов СРО применяется в следующих случаях (п. 2 ст. 55.7 ГрК РФ):

1) несоблюдение членом СРО требований технических регламентов, повлекшее за собой причинение вреда;

2) неоднократное в течение одного года или грубое нарушение членом СРО требований к выдаче свидетельств о допуске, требований технических регламентов, правил контроля в области саморегулирования, требований стандартов СРО и (или) требований правил саморегулирования;

3) неоднократная неуплата (несвоевременная уплата) в течение одного года членских взносов;

4) невнесение взноса в компенсационный фонд СРО в установленный срок;

5) отсутствие у члена СРО свидетельства о допуске хотя бы к одному виду работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

По общему правилу решение об исключении из членов СРО принимается общим собранием ее членов (п. 3 ст. 55.7 ГрК РФ). В случае отсутствия у члена СРО свидетельства о допуске хотя бы к одному виду работ решение об исключении вправе принять постоянно действующий коллегиальный орган управления организации.

Весьма интересен и особенно важен вопрос гарантии ответственности прав кредиторов, закрепленный в законодательстве посредством созданного компенсационного фонда в СРО.

Так, Законом о саморегулируемых организациях предусмотрены способы обеспечения имущественной ответственности членов СРО перед потребителями произведенных ими товаров (работ, услуг) и иными лицами.

Так, СРО вправе применять следующие способы обеспечения имущественной ответственности членов саморегулируемой орга-

низации перед потребителями произведенных ими товаров (работ, услуг) и иными лицами:

1) создание системы личного и (или) коллективного страхования;

2) формирование компенсационного фонда.

Компенсационный фонд первоначально формируется исключительно в денежной форме за счет взносов членов саморегулируемой организации в размере не менее трех тысяч рублей в отношении каждого члена.

Размещение средств компенсационного фонда в целях их сохранения и прироста и инвестирование таких средств осуществляются через управляющие компании, если иное не установлено федеральным законом.

В рамках нашего рассмотрения интересны два подп. 9 и 10 ст. 13 Закона, которые предусматривают, что не более десяти процентов средств компенсационного фонда могут быть инвестированы в объекты неимущественного характера, и не менее десяти процентов средств компенсационного фонда должны быть инвестированы в государственные ценные бумаги Российской Федерации. Здесь мы можем наблюдать публично-правовое начало государственного интереса, которое нормативно закрепило обязанность саморегулируемой организации приобретать (инвестировать) средства компенсационного фонда СРО в государственные ценные бумаги, и в то же время ограничить право на приобретение недвижимости.

Кроме того, указанным Федеральным законом предусмотрено, что саморегулируемая организация в пределах компенсационного фонда саморегулируемой организации несет ответственность по обязательствам своего члена, возникшим в результате вреда, причиненного в результате недостатков, допущенных членом саморегулируемой организации – регулирующая организация товаров (работ, услуг). При этом выплаты из компенсационного фонда не допускаются, за исключением выплат в целях обеспечения имущественной ответственности членов саморегулируемой организации перед потребителями произведенных ими товаров (работ, услуг) и иными лицами, если иное не предусмотрено федеральным законом. Возврат взносов членам саморегули-

руемой организации не допускается, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Так, в данной норме указывается, что СРО в пределах средств компенсационного фонда саморегулируемой организации несет субсидиарную ответственность по обязательствам своих членов, возникшим вследствие причинения вреда, в случаях, предусмотренных ст. 60 ГрК РФ.

В случае выплат из компенсационного фонда саморегулируемой организации в соответствии со ст. 60 Трудового кодекса Российской Федерации член СРО или ее бывший член, по вине которого были допущены недостатки при проведении инженерных изысканий, подготовке проектной документации, строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекты капитального строительства, а также другие члены саморегулируемой организации должны вносить взносы в компенсационный фонд в целях увеличения размера такого фонда в порядке и до размера, установленного саморегулируемой организацией, но не ниже минимального размера компенсационного фонда, определенного в соответствии с КРЖ РФ, в срок не более двух месяцев с даты указанные платежи..

Кроме того, в КРЖ РФ указано, что минимальный взнос в компенсационный фонд саморегулируемой организации для одного члена саморегулируемой организации, имеющего свидетельство о допуске к работе по организации строительства, составляет один миллион рублей. Далее необходимо уточнить, что в соответствии со ст. 60 Градостроительного кодекса Российской Федерации солидарную субсидиарную ответственность за ущерб, причиненный дефектами в работе, несут:

– Российская Федерация, субъект Российской Федерации или иная организация, проводившая экспертизу проектной документации, если вред причинен в результате несоответствия результатов инженерных изысканий или проектной документации требованиям технических регламентов и имеется положительное экспертное заключение;

– Российская Федерация или субъект Российской Федерации, если вред причинен в результате несоответствия построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капи-

тального строительства и (или) строительных требований технических регламентов и (или) проектной документации и имеется положительное заключение органа государственного строительного надзора.

– Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или иной организации, проводившей экспертизу проектной документации, если ущерб был причинен в результате несоответствия результатов инженерных изысканий или проектной документации требованиям технических регламентов и имеется положительное экспертное заключение;

– Российская Федерация или субъект Российской Федерации, если ущерб причинен в результате несоответствия построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства и (или) строительства требованиям технических регламентов и (или) проектной документации и имеется положительное заключение государственного органа строительного надзора.

Все перечисленные юридические лица несут субсидиарную ответственность перед причинителем вреда, даже если последний заключил договор страхования гражданской ответственности (п. 4 ст. 60 Гражданского кодекса Российской Федерации). Для этого необходимы следующие условия:

1) средств, полученных по договору страхования ответственности, недостаточно для возмещения указанного ущерба;

2) сам причинитель вреда отказался удовлетворить требование о возмещении ущерба, или клиент или третье лицо не получили от него ответа в разумный срок на требование о возмещении ущерба.

Анализ вышеуказанной нормы показывает, что в данном случае законодателем предусмотрено соблюдение баланса публично-правовых и частноправовых интересов в виде государственно-принудительного воздействия, а именно: возмещение ущерба в денежном выражении в результате недостатков работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по осуществлению строительства, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, что соотносится, соответственно, с обязанностью СРО внести взносы в компенса-

ционный фонд саморегулируемой организации в целях увеличения размера такого фонда в порядке и до размера, которые установлены уставом саморегулируемой организации.

Более того, ответственность в данном случае была субсидиарной, т. е. вопрос ответственности за качество и безопасность касается всех членов СРО одновременно. Конструкция Закона о саморегулировании в отношении расходования средств Компенсационного фонда предусматривает возникновение имущественной ответственности одного члена СРО за нарушения другого члена СРО. Гарантии ответственности за права лица, которому саморегулируемая организация причинила вред, установлены законом и очень привлекательны для клиента (кредитора). Договорная ответственность – это реакция на нарушение договорных отношений заказчика, подрядчика (субподрядчика). К последним относятся нормативные обязательства, вытекающие из контрактов, односторонних сделок, таких как объявление тендера, административные акты, обязательные для обеих или одной из сторон. Охранительные отношения в этой области являются вспомогательными - дополнительными, подчиненными цели защиты прав кредиторов в основном договорном обязательстве.

Контрольные вопросы

1. Виды саморегулируемых организаций в сфере строительства.
2. Основные принципы членства в саморегулируемых организациях строительной сфере.
3. Права и обязанности членов СРО.

Глава 5. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ И ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1 Правовое регулирование предоставления земельных участков под строительство

1. В настоящее время приняты определенные нормы, в соответствии с которыми изменяется правовой режим некоторых объектов недвижимого имущества.

Статья 263. ГК РФ имеет название: «Застройка земельного участка». В соответствии с данной статьей, собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (п. 2 ст. 260). Если иное не предусмотрено законом или договором, собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему участке.

Последствия самовольной постройки, возведенной или созданной на земельном участке его собственником или другими лицами, определяются ст. 222 настоящего Кодекса. В то же время ст. 264 ГК РФ содержит нормы, в соответствии с которыми, лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником.

Так, общество, ссылаясь на наличие у него прав, допускающих реконструкцию на спорном земельном участке данных объектов и соответствие спорных построек установленным требованиям, а также на принятие мер к получению разрешения на строительство (реконструкцию), обратилось с иском в арбитражный суд.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суды правомерно руководствовались следующим.

В соответствии с п. 3 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий: если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта; если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Таким образом, п. 3 ст. 222 Гражданского кодекса прямо предусматривает условия, при одновременном соблюдении которых в судебном порядке может быть признано право собственности на самовольную постройку, поэтому эти условия подлежат судебной проверке в обязательном порядке.

Рассмотрение судами требований о сносе постройки по причине нарушения ограничений в использовании земельного участка, на котором она расположена, в любом случае подразумевает обязательность выяснения того, знало ли осуществившее постройку лицо и могло ли знать о наличии ограничений. Если это лицо не знало и не могло знать о наличии ограничений, возведенная им постройка не может быть признана самовольной и на него не может быть наложена санкция в виде обязанности снести ее за свой счет и без возмещения. При этом при оценке поведения лица, осуществившего постройку, действующее законодательство исходит из принципа защиты добросовестных участников гражданского оборота. Его проявлением выступает и рассматриваемое регулирование, запрещающее относить к самовольным постройки, возведенные с нарушением тех ограничений, о которых это лицо не знало и не могло знать.

Право собственности на созданные здание, сооружение, объект незавершенного строительства, помещение, машино-место возникает у собственника земельного участка, на кото-

ром расположены указанные объекты, если Кодексом, другим законом или договором не предусмотрено иное. Право собственности на созданные здание, сооружение, объект незавершенного строительства, помещение, машино-место возникает у лица, которому находящийся в государственной или муниципальной собственности земельный участок предоставлен для создания соответствующей недвижимой вещи, если настоящим Кодексом, другим законом или договором не предусмотрено иное.

В силу п. 3 ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования.

По смыслу норм действующего законодательства под объектом вспомогательного использования следует понимать постройки, предназначенные для обслуживания и эксплуатации основного объекта и не имеющие возможности самостоятельного использования для иной деятельности. Возможность осуществлять строительство объектов и сооружений вспомогательного использования без получения разрешения на строительство законодатель связывает с их особым назначением (вспомогательным).

Определены особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в 2022 г.

Предусмотрены следующие особенности:

– Правительство РФ вправе установить особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе дополнительно определить случаи предоставления таких земельных участков без проведения торгов и сократить сроки предоставления таких земельных участков;

– наряду со случаями, предусмотренными Земельным кодексом РФ, допускается заключение договора мены земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, в случаях, определенных Правительством РФ.

Правительство РФ в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, орган государственной власти субъекта РФ в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта РФ, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, а также орган местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, вправе определить случаи установления в 2022 г. льготной арендной платы по договорам аренды указанных земельных участков и размер такой платы. Размер арендной платы не может быть менее одного рубля и устанавливаться на срок более 1 года.

До 01.03.2023 арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе потребовать от арендодателя заключения дополнительного соглашения к договору аренды такого земельного участка, предусматривающего увеличение срока действия данного договора аренды, независимо от оснований заключения данного договора аренды, наличия или отсутствия задолженности по арендной плате при условии, что:

- на дату обращения арендатора с указанным требованием срок действия договора аренды земельного участка не истек либо арендодателем не заявлено в суд требование о расторжении данного договора аренды;

- на дату обращения арендатора с указанным требованием у уполномоченного органа отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства РФ при использовании такого земельного участка.

Срок, на который увеличивается срок действия договора аренды земельного участка в соответствии с указанным дополнительным соглашением, не может превышать 3 года.

Арендодатель обязан без проведения торгов заключить указанное соглашение в срок не позднее 5 рабочих дней со дня обращения арендатора с требованием о его заключении.

5.1.1 Случаи предоставления земельных участков под ИЖС в собственность

На бесплатное предоставление в собственность земельных участков под ИЖС могут рассчитывать определенные категории граждан, в частности:

1. Граждане, имеющие трех и более детей.

Случаи и порядок предоставления земельных участков указанным лицам устанавливаются законодательством субъектов РФ (пп. 6 ст. 39.5 ЗК РФ).

Так, в Московской области земельные участки для ИЖС предоставляются многодетным семьям в собственность при соблюдении ряда условий. В частности, на дату подачи заявления о постановке на учет у членов многодетной семьи отсутствуют в собственности жилые дома (строения) на территории МО, родители, с которыми совместно проживают трое и более детей, имеют место жительства на территории МО не менее пяти лет, трое и более детей не достигли возраста 18 лет и имеют место жительства на территории МО (ст. 1, ч. 3 ст. 3 Закона Московской области от 01.06.2011 № 73/2011-ОЗ).

2. Герои Советского Союза, Герои РФ и полные кавалеры ордена Славы.

Граждане, относящиеся к данной категории, имеют право на внеочередное предоставление в собственность бесплатно, без проведения торгов земельного участка для ИЖС размером не менее чем 20 соток в границах городских населенных пунктов и 40 соток в границах сельских населенных пунктов и на землях иных категорий (п. 4 ст. 5 Закона от 15.01.1993 № 4301-1).

3. Герои Соцтруда, Герои Труда РФ и полные кавалеры ордена Трудовой Славы.

Указанные лица имеют право на получение в собственность бесплатно, без проведения торгов земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для ИЖС в соответствии с предельными размерами, установленными законодательством, но не менее чем 8 соток в городах и поселках городского типа и 25 соток в сельской местности (ч. 1 ст. 1.1, ч. 4 ст. 3 Закона от 09.01.1997 № 5-ФЗ).

4. Инвалиды.

Право на первоочередное получение земельных участков под ИЖС в аренду без проведения торгов имеют инвалиды и семьи, имеющие в своем составе инвалидов (пп. 14 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ; ч. 16 ст. 17 Закона от 24.11.1995 № 181-ФЗ).

Возможность предоставления указанной категории граждан земельных участков под ИЖС в собственность бесплатно может быть предусмотрена законом субъекта РФ (пп. 7 ст. 39.5 ЗК РФ; Обзор вопросов, утв. Минэкономразвития России).

5. Военнослужащие.

Право на получение земельных участков под ИЖС имеют следующие военнослужащие (п. п. 1, 12 ст. 15 Закона от 27.05.1998 № 76-ФЗ):

- проходящие службу по контракту;
- отслужившие не менее 10 лет и уволенные по достижении предельного возраста, по состоянию здоровья либо в связи с организационно-штатными мероприятиями;
- проходящие службу за пределами РФ, в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях.

Органы местного самоуправления вправе выделять земельные участки указанным гражданам в первоочередном порядке.

Кроме того, отдельным категориям граждан могут быть бесплатно предоставлены в собственность земельные участки в случаях, предусмотренных региональным законодательством (пп. 7 ст. 39.5 ЗК РФ).

5.1.2 Случаи предоставления земельных участков под ИЖС в безвозмездное пользование

Получение гражданами земельных участков для ИЖС на праве безвозмездного пользования может быть предусмотрено на территориях, определенных региональным законодательством (пп. 6 п. 2 ст. 39.10 ЗК РФ).

Аналогичная возможность может быть предоставлена гражданам, работающим по основному месту работы на территориях и по специальностям, которые установлены региональным законодательством. Иных оснований для предоставления земельного участка указанной категории граждан (например, ограничение по возрасту или месту проживания) региональное

законодательство устанавливать не может (пп. 7 п. 2 ст. 39.10 ЗК РФ; Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 29.03.2019 № 75-АПА19-3).

По указанным основаниям земельные участки предоставляются не более чем на шесть лет. По истечении пяти лет со дня предоставления земельного участка в безвозмездное пользование его могут бесплатно предоставить в собственность пользовавшегося им гражданина, если он использовал земельный участок в соответствии с установленным разрешенным использованием, а также если условия, на основании которых земельный участок был предоставлен, продолжают соблюдаться (пп. 4, 5 ст. 39.5 ЗК РФ).

5.1.3 Предоставление земельных участков под ИЖС за плату (аренда, продажа)

По общему правилу продажа или предоставление в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов (п. 1 ст. 39.3, п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ).

Однако в установленных законом случаях для земельных участков под ИЖС предусмотрены исключения.

Так, в частности, без проведения торгов осуществляется продажа или предоставление в аренду земельных участков для ИЖС гражданам, которые ранее в установленном порядке подали в уполномоченный орган (например, местную администрацию) заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для ИЖС (при отсутствии иных лиц, имеющих намерение приобрести указанный участок) (пп. 10 п. 2 ст. 39.3, пп. 15 п. 2 ст. 39.6, ст. 39.18 ЗК РФ).

При продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка не может превышать его кадастровую стоимость (п. 3 ст. 39.4 ЗК РФ).

Срок аренды земельного участка, предоставленного гражданину для ИЖС, по общему правилу составляет 20 лет (пп. 3 п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ).

При этом до 01.03.2023 арендатор земельного участка при определенных условиях (в частности, при отсутствии выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушений законодательства РФ при использовании земельного участка) вправе потребовать от арендодателя заключения дополнительного соглашения к договору аренды, предусматривающее увеличение срока действия данного договора не более чем на три года (ч. 3 - 5 ст. 8 Закона от 14.03.2022 № 58-ФЗ).

5.1.4 Порядок предоставления земельных участков под ИЖС

Порядок предоставления земельных участков по вышеуказанным основаниям (как бесплатно, так и за плату) устанавливается местными нормативно-правовыми актами.

По общему правилу для получения (приобретения) земельного участка под ИЖС граждане, относящиеся к одной из перечисленных выше категорий, обращаются с заявлением и пакетом необходимых документов (к которым относятся, в частности, документы, подтверждающие право на получение земельного участка под ИЖС на льготных основаниях) в уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления (например, местную администрацию). Соответствующим нормативно-правовым актом может быть предусмотрена подача заявления через МФЦ, Портал госуслуг или посредством почтового отправления.

По итогам рассмотрения заявления уполномоченным органом выносится решение о предоставлении земельного участка под ИЖС или об отказе в его предоставлении.

Часто возникают споры, связанные с отсутствием разрешения на строительство индивидуальных жилых домов. Нужно при этом учитывать, что разрешение на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства. Так, суд соответству-

ющим образом разрешил спор по данному вопросу: «отсутствие разрешения на строительство спорного дома и разрешения на его ввод в эксплуатацию не может являться основанием к признанию постройки самовольной и ее сносу.

Проверяя доводы истцов о несоответствии постройки обязательным нормам и правилам, суд учитывает следующее.

С целью установления юридически значимых обстоятельств судом была назначена судебная комплексная строительно-техническая и пожарно-техническая экспертиза.

Согласно заключению экспертов Федерального бюджетного учреждения Орловская лаборатория судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации (далее – ФБУ Орловская ЛСЭ Минюста России) (номер обезличен) от (дата обезличена) и Фонда пожарной безопасности (номер обезличен) от (дата обезличена), по техническому состоянию здание, расположенное по адресу: (адрес обезличен), находится в работоспособном состоянии и обеспечивает безопасную эксплуатацию.

По расположению относительно границ земельного участка (градостроительным нормам) исследуемое здание (строение) не соответствует градостроительному регламенту по предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны, в части минимального отступа от границы земельного участка, нарушает строительные нормы и правила (СП 42.13330.2016, СП 30-102-99).

Исследуемое здание (строение) соответствует градостроительному регламенту по виду разрешенного использования земельного участка для данной территориальной зоны.

По площади, ширине и высоте помещений исследуемое здание (строение) соответствует строительным нормам по архитектурно-планировочному решению согласно СП 55.13330.2011.

На основании проведенных натурных исследований установлено, что исследуемое строение (здание) представляет собой объект незавершенного строительства, так как отсутствует внутренняя отделка, комнаты не разграничены по функциональному назначению, отсутствует покрытие пола второго эта-

жа, лестница на второй этаж, не установлено сантехническое оборудование, таким образом, не представляется сделать вывод о соответствии исследуемого строения строительным нормам по безопасности передвижения внутри строения и санитарно-эпидемиологическим нормам (в исследуемом строении отсутствует электроснабжение, водоснабжение, выполнена только подводка канализационных труб, газоснабжение).

Кровля исследуемого строения не оборудована организованным водоотведением, что не соответствует СП 17.13330.2011, но данный недостаток является устранимым.»

5.2 Содержание инвестиционно-строительной деятельности и основные принципы законодательства

Инвестиции в недвижимость включают новое строительство (создание объектов недвижимости), расширение, реконструкцию, техническое перевооружение существующих предприятий, жилищное и культурное строительство. Инвестиционные отношения, связанные с созданием объектов недвижимости с участием Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, требуют особого правового регулирования. Эта особенность предметного состава может быть выделена в качестве первого квалифицирующего признака инвестиционного контракта. Следует также отметить, что участие публичных юридических лиц в инвестиционном соглашении также преследует определенные социальные цели, такие как, например, предоставление договоров социального найма лицам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, жилых помещений, возведенных в рамках реализации инвестиционного соглашения.

Чаще всего участие указанных субъектов в процессе создания объектов недвижимости заключается в предоставлении инвестору под строительство земельного участка.

Публично-правовые образования в качестве субъектов гражданско-правовых отношений могут участвовать в любых отношениях, связанных с инвестиционным процессом, в том числе путем заключения и других гражданско-правовых договоров, не только инвестиционного договора, но и, например,

договора простого товарищества либо договора о развитии застроенной территории. В этом случае отношения указанных субъектов с инвестором складываются по схеме «инвестор - инвестор».

Однако это возможно в случаях, когда отсутствует элемент соглашения, связанный с осуществлением этими субъектами экономических и фискальных функций государственной власти, в первую очередь связанных с: развитием существующих форм собственности; формированием и исполнением бюджета, определением стратегии экономического развития соответствующих публичных лиц; стимулированием деятельности предпринимателей; сбором соответствующих налогов.

В настоящее время совершенно справедливо превалирует точка зрения относительно гражданско-правовой природы инвестиционного договора, которой придерживаются О. М. Антипова, И. И. Басыров, И. З. Фархутдинов, В. А. Трапезников, А. В. Майфат.

Говоря, например, об инвестиционном договоре на создание объекта недвижимого имущества, первое, что необходимо отметить, предоставление государственной поддержки не является целью вступления в договор его участников. Во-вторых, такой инвестиционный договор является основанием для возникновения права собственности участников инвестиционного договора на вновь созданный объект недвижимости. В-третьих, основу отношений сторон договора по реализации инвестиционного проекта на создание объекта недвижимости составляют отношения, связанные со строительством. Далее, следует также отметить, что все нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации, так или иначе определяющие инвестиционный контракт, акцентируют внимание на его гражданско-правовой природе, что характеризует наличие объективной необходимости в этом. Отрицание гражданско-правового характера инвестиционного контракта не позволит применять к соответствующим отношениям положения гражданского законодательства: о недействительности сделок, об обязательствах, об обеспечении исполнения обязательств; об ответственности

за нарушение обязательств; о заключении, изменении и расторжении контракта.

Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» определяет инвестиционный проект следующим образом: это обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектная документация, разработанная в соответствии с законодательством РФ и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами), а также описание практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес-план).

Существуют различные классификации инвестиционных проектов: по отношению друг к другу (независимые, альтернативные, взаимодополняющие); по срокам реализации (краткосрочные, среднесрочные, долгосрочные); по размерам инвестиций (малые, средние, крупные, мегапроекты); по основной направленности (коммерческие, социальные и другие); в зависимости от величины риска (надежные, рискованные)¹ и т. д.

Инвестиционный договор на создание объекта недвижимого имущества, соответственно, может быть определен как соглашение между инициатором инвестиционного проекта (органом государственной власти Российской Федерации, субъекта РФ или органом местного самоуправления) и инвестором о реализации инвестиционного проекта на создание объекта (объектов) недвижимого имущества с предоставлением инвестору мер государственной поддержки инвестиционной деятельности.

Существуют различные классификации инвестиционных проектов: по отношению друг к другу (независимые, альтернативные, взаимодополняющие); по срокам реализации (краткосрочные, среднесрочные, долгосрочные); по размеру инвестиций (малые, средние, крупные, мегапроекты); по основной направленности (коммерческие, социальные и другие); в зависимости от размера инвестиционного контракта право на создание объекта недвижимого имущества, соответственно, может

¹ Инвестиции / под ред. Г. П. Подшиваленко. С. 53–54.

быть определено как соглашение между инициатором инвестиционного проекта (органом государственной власти Российской Федерации, субъектом Российской Федерации или органом местного самоуправления) и инвестора для реализации инвестиционного проекта по созданию объекта (объектов) недвижимого имущества с предоставлением инвестору мер государственной поддержки инвестиционной деятельности.

Признаком, позволяющим выделить инвестиционный договор на создание объекта недвижимого имущества в качестве вида инвестиционного договора, может служить недвижимость как результат инвестиционной деятельности с присущими ей особенностями объекта инвестиций.

Следует установить следующий перечень существенных условий инвестиционного договора:

- информация о реализуемом инвестиционном проекте;
- описание объекта инвестиций;
- общий срок реализации инвестиционного проекта, перечень и сроки достижения обязательных показателей, характеризующих экономическую, социальную и бюджетную эффективность инвестиционного проекта;
- объем и сроки инвестиций;
- условия, форма государственной поддержки инвестора;
- формы, порядок и сроки предоставления промежуточной и итоговой отчетности инвестора о реализации инвестиционного проекта;
- ответственность инвестора за нарушение условий договора;
- порядок расторжения инвестиционного договора.

В случае реализации инвестиционного проекта на создание объекта (объектов) недвижимого имущества перечень существенных условий инвестиционного договора должен быть дополнен и такими, как:

- условия предоставления земельного участка под строительство, если такой участок предоставляется инициатором проекта;
- срок ввода объекта (объектов) недвижимости в эксплуатацию;

- распределение площадей создаваемого объекта недвижимости (по процентному показателю, по целевому назначению либо по иным показателям);
- порядок и условия подписания сторонами инвестиционного договора итогового акта распределения площадей;
- порядок привлечения инвестором третьих лиц в действия по реализации инвестиционного проекта;
- условия уступки прав (требований) и перевода долга по инвестиционному договору.

Зачастую, зарегистрированное право застройщика на нежилое помещение в многоквартирном доме нарушает права собственников-инвесторов жилых помещений. Например, технический этаж (технический подвал), в котором имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, в силу закона относится к общему имуществу многоквартирного дома и принадлежит всем собственникам помещений в данном доме на праве общей долевой собственности вне зависимости от его регистрации в ЕГРН. Следовательно, право собственности на общее имущество в многоквартирном доме не может быть признано за одним лицом, поскольку тем самым будут нарушены права собственников жилых помещений в этом доме.

Определение инвестиционного договора в качестве самостоятельного договорного обязательства позволяет определить его место в системе гражданско-правовых договоров по дихотомическому принципу.

По моменту возникновения договора инвестиционный договор относится к числу консенсуальных, т. е. договоров, которые считаются заключенными с момента достижения сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме соглашения по всем существенным условиям договора.

Сложность представляет определение места инвестиционного договора в системе гражданско-правовых договоров по критерию наличия встречного предоставления. Инвестиции инициатора проекта и инвестора, говоря об инвестициях в создание объектов недвижимого имущества, воплощаются во вновь созданном объекте недвижимости. Этот объект и служит

потом удовлетворению потребностей участников инвестиционного контракта. Но стороны инвестиционного контракта не получают как такового встречного предоставления, участники данного правоотношения действуют в целях достижения одной общей цели – реализации инвестиционного проекта.

Признание инвестиционного договора безвозмездным в конечном счете означало бы необходимость отказать в правовой защите интересов стороны, пострадавшей от невыполнения своих обязанностей контрагентом, так как в случае неисполнения инвестиционного договора пострадавшая сторона именно контрагенту по договору должна предъявлять требования, например, о признании права на долю в праве на вновь возведенный объект недвижимости.

Возмездность инвестиционного договора имеет своеобразное выражение¹. Она не состоит в передаче другой стороне встречного эквивалента за полученные от нее имущественные блага, а проявляется в том, что участник договора, вложивший инвестиции и надлежащим образом исполнивший свои иные обязанности по договору в результате реализации инвестиционного проекта, увеличит свои активы за счет объекта инвестиций. В полной мере к инвестиционному договору можно отнести и высказывание А. Б. Савельева, который применительно к договору простого товарищества утверждал, что прибыль, полученная от совместных действий всех участников договора, не ставит под сомнение встречность такого предоставления, так как, не объединив имущество (в данном случае - инвестиции) и усилия с другими участниками, невозможно было бы получить такой результат².

Таким образом, инвестиционный договор следует признать возмездным. А в группе возмездных договоров его следует отнести к договорам меновым, так как экономический результат

¹ Таким же образом рассматривается вопрос о возмездности договора простого товарищества (см.: Брагинский М. И. Договоры, направленные на создание коллективных образований. М., 2004. С. 31–33).

² Савельев А. Б. Договор простого товарищества в российском гражданском праве // Актуальные проблемы гражданского права. М., 1999. С. 281.

сторонам в момент заключения договора известен в связи с определенностью объема обязательств.

По критерию распределения прав и обязанностей сторон инвестиционный договор, бесспорно, относится к договорам двусторонним.

В классификации гражданско-правовых договоров по принципу дихотомии по критерию отраслевой принадлежности норм, регулирующих соответствующую договорную модель, инвестиционный договор относится к договорам комплексным.

Контрольные вопросы

1. Дайте характеристику юридических признаков инвестиционного договора в сфере строительной деятельности.
2. Какие лица могут быть субъектами инвестиционной деятельности?
3. Какие нормативно-правовые акты регулируют деятельность в сфере строительства?

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Гражданское законодательство выступает регулятором общественных отношений, в том числе, в сфере строительной деятельности, осуществляемой субъектами предпринимательской деятельности.

В учебном пособии «Гражданско-правовое обеспечение строительной деятельности» рассмотрены вопросы: Понятие и источники правового регулирования строительной деятельности; Договоры на осуществление проектных и изыскательных работ Договор строительного подряда и договор участия в долевом строительстве. Саморегулирование субъектов предпринимательской деятельности в строительной сфере. . Правовое регулирование земельных отношений и инвестиционной деятельности в сфере строительства.

Раскрыты отдельные актуальные и дискуссионные проблемы. Рассмотрены наиболее важные положения науки и практики о гражданско-правовых договорах, используемых в сфере строительства.

Учебное пособие «Гражданско-правовое обеспечение строительной деятельности» дает возможность обучающимся по направлению 40.01.04 «Юриспруденция» более детально изучить наиболее актуальные проблемы современного гражданского права с учетом прошедшей глубокой модернизации законодательства РФ.

Изучение курса «Гражданско-правовое обеспечение строительной деятельности» позволит повысить у будущих юристов общий уровень правового сознания и правовой культуры, а также приобретению ими необходимых знаний и практических навыков для применения их в своей последующей профессиональной деятельности в условиях новых экономических и политических реалий российской действительности.

Данное учебное пособие поможет обучающимся овладеть навыками целостного подхода к анализу отдельных гражданско-правовых проблем в сфере регулирования деятельности профессиональных участников в сфере строительства, разработки способов оптимальных путей их решения.

ВОПРОСЫ К ЗАЧЕТУ

1. Понятие и источники правового регулирования правоотношений в строительной деятельности.
2. Юридическая природа правоотношений в строительной деятельности. Предмет и содержание. Субъекты правоотношений в сфере строительства.
3. Процессы становления и развития законодательства в сфере строительной деятельности.
4. Понятие правоотношений в строительной деятельности, и их классификация.
5. Понятие предпринимательской деятельности в области строительства.
6. Специфика правовых средств, входящих в механизм правового регулирования в строительной сфере.
7. Субъекты строительной деятельности. Сравнительный анализ содержания правового статуса субъектов строительной деятельности.
8. Особенности правовой природы государства как субъекта частноправовых отношений в сфере строительной деятельности.
9. Договоры на осуществление проектных и (или) изыскательских работ. Юридическая природа данных видов договора. Понятие и содержание договора на осуществление проектных и (или) изыскательских работ.
10. Договор строительного подряда. Предмет договора. Субъекты правоотношений. Обязанности сторон.
11. Договор долевого участия в строительстве. Предмет. Субъекты правоотношений. Обязанности сторон.
12. Характер правоотношений, возникающих при заключении, исполнении и прекращении договора строительного подряда при осуществлении строительной деятельности. Ответственность сторон.
13. Основные отличия договора долевого участия в строительстве от договора строительного подряда.
14. Правовое регулирование земельных отношений и инвестиционной деятельности в сфере строительства.

15. Правовое регулирование предоставления земельных участков под строительство.

16. Права и обязанности застройщика в отношении использования земельного участка.

17. Правовые проблемы, связанные со строительной арендой земельного участка.

18. Публично-правовое регулирование земельных отношений в строительной сфере.

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

20. Правоотношения и договорные формы в инвестиционно-строительной деятельности.

21. Правовые основы технического регулирования и государственный контроль в сфере строительной деятельности.

22. Понятие, цели создания саморегулируемых организаций в сфере строительства.

23. Виды саморегулируемых организаций в сфере строительной деятельности, правоотношения между субъектами саморегулирования в сфере строительной деятельности.

24. Проблемы гражданско-правовой ответственности в сфере строительства. Договорная ответственность в области строительной деятельности. Внедоговорная ответственность в строительной сфере.

25. Возмещение вреда, причиненного вследствие разрушения, повреждения объекта капитального строительства.

26. Компенсация вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу физических лиц в сфере строительной деятельности.

27. Контроль саморегулируемой организацией за деятельностью своих членов.

28. Правовое регулирование правоотношений в сфере землепользования и застройки.

29. Правовые основы строительной экспертизы – как формы контроля строительной деятельности.

30. Ответственность в области строительной деятельности: договорная и недоговорная ответственность в строительной сфере.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Основная

1. Седова Н. А. 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 ред. Р. В. Шагиевой. – Саратов : Ай Пи Эр Медиа, 2019. – 355 с. – ISBN№ 978-5-4486-0688-5 // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. – URL: <https://www.iprbookshop.ru/81315.html>.

3. Иванова С. А. Актуальные проблемы гражданского права : учеб. пособие / С. А. Иванова, Д. А. Пашенцев, Л. В. Санникова. – М. : ИНФРА-М, 2020. – 190 с. – DOI 10.12737/972075. – ISBN№ 978-5-16-106732-1. – Режим доступа : <https://znanium.com/catalog/product/972075>.

4. Лужина А. Н. Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды : учеб.е пособие / А. Н. Лужина. – 2-е изд., испр. и доп. – М. : РГУП, 2020. – 152 с. – ISBN№ 978-5-93916-814-4. – Режим доступа : <https://znanium.com/catalog/product/1689592>.

Дополнительная

1. Чернявский А. Г. Юридическая ответственность : учеб. пособие / А. Г. Чернявский. – М. : ИНФРА-М, 2019. – 545 с. – ISBN 978-5-16-013193-1. – Режим доступа: <https://znanium.com/catalog/product/1021898>.

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

3. Позднышева Е. В. Расторжение и изменение гражданско-правового договора : монография / Е. В. Позднышева. – М. : Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации, Юриспруденция, 2018. –

232 с. – ISBN 978-5-9516-0807-9. – Режим доступа : <https://www.iprbookshop.ru/86538.html>.

4. Актуальные проблемы гражданского права : учебник / С. Ю. Филиппова, В. В. Кулаков, А. Е. Кирпичев [и др.] ; под ред. Р. В. Шагиевой. – Саратов : Ай Пи Эр Медиа, 2019. – 355 с. – ISBN 978-5-4486-0688-5. – Режим доступа : <https://www.iprbookshop.ru/81315.html>.

Интернет-сайты

1. Официальный сайт Президента Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.kremlin.ru>.

2. Официальный сайт Правительства Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.government.ru>.

3. Официальный сайт Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.duma.gov.ru>.

4. Официальный сайт Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.council.gov.ru>.

5. Официальный сайт Конституционного Суда Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.ksrf.ru>.

6. Официальный сайт Верховного Суда Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.vsrp.ru>.

7. Официальный сайт Министерства экономического развития Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.ecominy.gov.ru/ministry/main>

8. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <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/e-library.html>.

12. СПС Консультант Плюс (Версия ПРОФ) [Электронный ресурс]. – Режим доступа : consultsnt.ru.

13. Научная электронная библиотека [Электронный ресурс]. – Режим доступа : www.eLIBRARY.RU.

14. Официальный сайт Конституционного Суда Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа : www.ksrf.ru.

15. Официальный сайт Верховного Суда Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа : www.supcourt.ru.

16. Официальный сайт Генеральной прокуратуры Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа : www.genproc.gov.ru.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
Глава 1. ПОНЯТИЕ И ИСТОЧНИКИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	6
1.1 Понятие строительства и строительной деятельности. Предмет и содержание правоотношений в сфере строительной деятельности.....	6
1.2 Правовое регулирование предпринимательской деятельности в области строительства.....	10
1.3 Объекты строительной деятельности	26
Глава 2. ДОГОВОРЫ НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ПРОЕКТНЫХ И ИЗЫСКАТЕЛЬНЫХ РАБОТ.....	29
2.1 Юридическая природа договора на осуществление проектных и (или) изыскательских работ	29
2.2 Понятие и содержание договора на осуществление проектных и (или) изыскательских работ. Требования к проведению проектных и (или) изыскательских работ.....	31
2.2.1 <i>Основные требования к разработке проектно-сметной документации</i>	<i>33</i>
Глава 3. ДОГОВОР СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА И ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ	40
3.1 Понятие и содержание договора строительного подряда	40
3.2 Понятие и содержание договора долевого участия в строительстве.....	43
Глава 4. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ СУБЪЕКТОВ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ.....	51
4.1 Виды саморегулируемых организаций в сфере строительства. Основные принципы членства в саморегулируемых организациях в строительной сфере	51

4.2 Ответственность членов СРО за нарушения в области строительной деятельности	56
Глава 5. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ И ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА.....	63
5.1 Правовое регулирование предоставления земельных участков под строительство.....	63
5.1.1 <i>Случаи предоставления земельных участков под ИЖС в собственность</i>	67
5.1.2 <i>Случаи предоставления земельных участков под ИЖС в безвозмездное пользование.....</i>	68
5.1.3 <i>Предоставление земельных участков под ИЖС за плату (аренда, продажа)</i>	69
5.1.4 <i>Порядок предоставления земельных участков под ИЖС</i>	70
5.2 Содержание инвестиционно-строительной деятельности и основные принципы законодательства	72
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	79
ВОПРОСЫ К ЗАЧЕТУ	80
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	82

Учебное издание

Седова Наталья Александровна
Хилько Игорь Васильевич

**ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ
СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Учебное пособие

В авторской редакции
Макет обложки – Н. П. Лиханская

Подписано в печать 00.04.2022. Формат 60 × 84 ¹/₁₆.

Усл. печ. л – 5,1. Уч.-изд. л. – 4,0.

Тираж 500 экз. Заказ №

Типография Кубанского государственного аграрного университета.
350044, г. Краснодар, ул. Калинина, 13