

Козлова Елена Борисовна

ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАБОТ, СОСТАВЛЯЮЩИХ ЮРИДИЧЕСКИЙ ЭЛЕМЕНТ ПРЕДМЕТА ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

В статье рассматриваются виды работ, которые могут выступать в качестве юридического элемента предмета договора строительного подряда. Раскрываются проблемы, связанные с неоднозначностью правовой характеристики таких понятий как "капитальное строительство", "строительные работы", "строительство "под ключ"", "реконструкция", "капитальный ремонт", и предлагаются пути разрешения данных проблем.

Адрес статьи: www.gramota.net/materials/3/2012/6-2/24.html

Источник

Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики

Тамбов: Грамота, 2012. № 6 (20): в 2-х ч. Ч. II. С. 97-104. ISSN 1997-292X.

Адрес журнала: www.gramota.net/editions/3.html

Содержание данного номера журнала: www.gramota.net/materials/3/2012/6-2/

© Издательство "Грамота"

Информация о возможности публикации статей в журнале размещена на Интернет сайте издательства: www.gramota.net

Вопросы, связанные с публикациями научных материалов, редакция просит направлять на адрес: voprosy_hist@gramota.net

УДК 347.454.32

В статье рассматриваются виды работ, которые могут выступать в качестве юридического элемента предмета договора строительного подряда. Раскрываются проблемы, связанные с неоднозначностью правовой характеристики таких понятий как «капитальное строительство», «строительные работы», «строительство “под ключ”», «реконструкция», «капитальный ремонт», и предлагаются пути разрешения данных проблем.

Ключевые слова и фразы: предмет договора строительного подряда; капитальное строительство; строительные работы; строительство «под ключ»; реконструкция объектов капитального строительства; капитальный ремонт.

Елена Борисовна Козлова, к.ю.н., доцент

*Кафедра предпринимательского права, гражданского и арбитражного процесса
Российская правовая академия Министерства юстиции Российской Федерации
kozlova@urexpert.ru*

ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАБОТ, СОСТАВЛЯЮЩИХ ЮРИДИЧЕСКИЙ ЭЛЕМЕНТ ПРЕДМЕТА ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА[©]

Вопрос предмета договора строительного подряда уже давно активно обсуждается в юридической литературе, и единого понимания его природы пока ученым достигнуть не удалось. В связи с этим необходимо сразу уточнить, что автор настоящей статьи исходит из того, что особенности правового режима договора строительного подряда как сделки установлены законодателем с учетом и особенностей процесса выполняемых по договору работ (юридический элемент), и объекта строительства как результата выполненных работ (материальный элемент), в связи с чем следует определять предмет договора строительного подряда именно как совокупность двух этих элементов.

ГК РФ в п. 1 ст. 740 определяет, что по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену.

Пункт 2 ст. 740 ГК РФ в свою очередь устанавливает, что договор строительного подряда заключается на строительство или реконструкцию предприятия, здания (в том числе жилого дома, сооружения или иного объекта), а также на выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ.

В справочной литературе термин «строительство» определяется просто как «создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства)» [33, с. 343]; как отрасль экономики, предприятия, организации которой заняты возведением зданий, сооружений, новых объектов [32, с. 515]; как отрасль материального производства, в которой создаются основные фонды производственного и непроизводственного назначения [1, с. 262], либо как отрасль материального производства, деятельность которого проявляется в создании новых предприятий, расширении, реконструкции и техническом перевооружении действующих предприятий и др. объектов производственной сферы, а также объектов непроизводственной сферы. К строительству относятся: возведение зданий и сооружений производственного и непроизводственного назначения; монтаж оборудования; проектные, изыскательские, буровые и т.п. работы, связанные с возведением определенных объектов; капитальный ремонт зданий и сооружений [14, с. 258].

Капитальное строительство определяется как:

- процесс создания и реконструкции основных средств путем проведения строительных работ; одна из основных форм использования капитальных вложений, инвестиций [32, с. 207];

- хозяйственная деятельность, охватывающая возведение новых, расширение и реконструкцию действующих предприятий и иных объектов производственного и непроизводственного назначения [14, с. 195].

ГрК РФ в ст. 1 определяет строительство как 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 других подобных построек.

Термин «строительные работы» в ГрК РФ не раскрывается. Методические рекомендации по страхованию гражданской ответственности членов саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство, одобренные на совещании Минрегиона РФ протоколом от 27.02.2010 [12], понимают под ними работы по строительству, ремонту, реконструкции объектов капитального строительства.

Краткие пояснения к основным видам международных услуг, являющиеся приложением № 1 к Порядку заполнения и представления формы федерального государственного статистического наблюдения № 8-ВЭС (услуги) «Сведения об экспорте (импорте) услуг во внешнеэкономической деятельности», утвержденному

постановлением Росстата от 01.02.2006 № 5 [25], выделяют в разделе «строительные услуги» работы строительные и строительство зданий и сооружений (под ключ). В состав строительных работ данный акт относит: работы по подготовке строительных площадок, снос зданий, работы экскаваторные и землеройные, основные строительные работы по сооружению жилых, промышленных, торговых и общественных зданий, спортивных, инженерных сооружений и др. объектов гражданского строительства, монтаж оборудования, монтаж и сборку зданий из готовых конструкций, аренду на срок до одного года оборудования для строительства.

Под строительством зданий и сооружений вышеназванный акт понимает текущий и капитальный ремонт, реконструкцию, строительство (под ключ) любых зданий и сооружений, инженерных сооружений, автомагистралей, улиц, шоссейных и железных дорог, мостов, туннелей и прочих хозяйственных сооружений и объектов инфраструктуры.

Бесспорно, использовать приведенные определения для целей закрепления предмета договора строительного подряда просто не представляется возможным.

Более четкое определение термина «строительство» для установления предмета договора строительного подряда необходимо и для целей правоприменительной практики. Учитывая необходимость соблюдать терминологическое единство нормативных правовых актов, представляется целесообразным закрепить в ст. 740 ГК РФ, что предметом договора строительного подряда является капитальное строительство, и определить данное понятие как создание зданий, сооружений. Но негативно также сказывается на правоприменительной практике в том числе и неопределенность в гражданском законодательстве понятий «здание» и «сооружение».

ФЗ от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» [35] закрепляет в ст. 2, что:

- здание – результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных;

- сооружение – результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

Высказывается точка зрения, согласно которой из данных определений следует, что сооружение может являться предметом как движимым, так и недвижимым, и даже высказывается предложение в связи с этим дополнить ст. 740 ГК РФ пунктом следующего содержания: «Объектом договора строительного подряда следует считать движимые и недвижимые вещи как результат строительной деятельности подрядчика на земельном участке либо на существующем строении, опосредованно связанном с земельным участком, принадлежащем заказчику» [9]. Но каким образом в этом случае следует определить комплекс работ, относящихся к строительной деятельности? Сложно представить себе строительные работы, связанные с земельным участком заказчика и производимые на движимом объекте.

Однако для целей гражданского оборота действительно более приемлемыми являются определения, представленные в утвержденном постановлении Госстандарта РФ от 26.12.1994 № 359 «ОК 013-94. Общероссийский классификатор основных фондов» [28]:

- 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.

Данными определениями оперирует также и Положение о порядке экономического стимулирования мобилизационной подготовки экономики, утвержденное 02.12.2002 Минэкономразвития РФ № ГГ-181, Минфином РФ № 13-6-5/9564, МНС РФ № БГ-18-01/3 [30].

Встречаются, однако, и такие утверждения: строение – отдельно построенное здание, дом, состоящее из одной или нескольких частей, как одно целое, а также служебные строения (Инструкция о проведении учета жилищного фонда в РФ, утвержденная приказом Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37 [23]).

Далее следует остановиться на таком распространенном, но не имеющем единообразного применения понятии, как строительство «под ключ». На уровне Порядка государственного надзора за строительством объектов иностранными фирмами на территории Российской Федерации, введенного в действие приказом МВД РФ от 06.12.1993 № 521 [15], под строительством объекта «под ключ» понимаются строительномонтажные работы, оснащение сооружения производственно-технологическим, инженерно-техническим оборудованием и инженерными коммуникациями, а также инвентарем, мебелью и прочим, обеспечивающим возможность немедленного пуска объекта в эксплуатацию после сдачи его подрядчиком заказчику.

Положение об организации строительства объектов «под ключ», утвержденное постановлением Госстроя СССР от 10.11.1989 № 147 [31], в свою очередь, устанавливает, что метод строительства объектов «под ключ» предусматривает обеспечение сооружения объектов, подготовленных к эксплуатации или оказанию услуг, на основе сосредоточения функций управления всеми стадиями инвестиционного процесса в одной организационной структуре и осуществляется как единый непрерывный комплексный процесс создания готовой строительной продукции (проектирование – выполнение строительных и монтажных работ, включая комплектацию строек технологическим и инженерным оборудованием – ввод в эксплуатацию).

В справочной литературе строительство объекта «под ключ» определяется как:

- выполнение подрядчиком всех работ, начиная с технико-экономического обоснования и заканчивая пуском всего объекта [14, с. 259];
- строительно-монтажные работы, оснащение сооружения производственно-технологическим, инженерно-техническим оборудованием и инженерными коммуникациями, а также инвентарем, мебелью и прочим, обеспечивающим возможность немедленного пуска объекта в эксплуатацию после сдачи его подрядчиком заказчику [33, с. 344].

В научной литературе многие исследователи рассматривают понятие строительства «под ключ». С. С. Занковский подразумевает под ним возведение подрядчиком и ввод в эксплуатацию полностью готового объекта [7, с. 184].

О. Г. Ершов подразумевает под строительством «под ключ» ситуацию, когда договор, заключаемый между заказчиком и подрядчиком, предусматривает выполнение последним цикла «проектирование – строительные, монтажные и специальные строительные работы – сдача объекта в эксплуатацию» [5, с. 55].

В. В. Витрянский также считает, что при строительстве «под ключ» подрядчик принимает на себя обязательство по выполнению полного цикла работ, обеспечивающих создание необходимого объекта: от его проектирования до сдачи заказчику построенного и принятого в эксплуатацию объекта строительства. Причем в такой особой форме, по мнению автора, наиболее полно выражается специфика договора строительного подряда [4, с. 4].

П. Н. Ващенко вслед за С. П. Юшкевичем утверждает, что при условии строительства «под ключ» подрядчик берет на себя обязательство не только построить объект и номинально сдать его заказчику по акту, но и обеспечить достижение эксплуатационных характеристик объекта и технических возможностей оборудования. В этом случае, утверждает автор, подрядчик передает заказчику не только техническую документацию, инструкции по эксплуатации и обслуживанию оборудования, кроме этого, ему придется обучить персонал заказчика штатным и безопасным методам ведения работ, а также действиям на случай аварийных ситуаций [3, с. 127; 37, с. 27].

Наконец, следует обратить внимание на предложение Г. М. Заяханова о необходимости законодательного закрепления понятия строительства «под ключ» следующим образом: по договору строительства «под ключ» подрядчик берет на себя обязанности по организации и обеспечению строительства, в частности: обеспечение разработки строительной части проектно-сметной документации; обеспечение надлежащего выполнения строительных работ; комплектация объектов оборудованием, конструкциями и материалами; обеспечение ввода в действие объекта в предусмотренный договором срок и т.д. [8, с. 22].

Все исследователи едины в одном: подрядчик принимает на себя обязательство по выполнению полного цикла работ, обеспечивающих создание необходимого объекта и сдачу его в эксплуатацию.

В случае формулировки сторонами договора предмета договора строительного подряда как «строительство объекта “под ключ”» возможно возникновение спорных ситуаций, требующих разрешения вопроса о включении тех или иных работ в предмет договора.

При определении перечня работ, подлежащих выполнению подрядчиком при осуществлении им строительства «под ключ», есть возможность основываться на положениях Общероссийского классификатора видов экономической деятельности ОК 029-2001 (КДЕС Ред. 1), введенного в действие постановлением Госстандарта РФ от 06.11.2001 № 454-ст [29].

Данный документ в разделе F «Продукция и услуги строительства» выделяет в том числе следующие блоки: подготовка строительного участка; проведение общих строительных работ по возведению зданий и сооружений; монтаж оборудования; услуги и работы по завершению строительства; проектная документация и технико-экономическое обоснование продукции.

Однако следует учитывать определенную направленность действия указанного классификатора. Он используется при решении задач, связанных с:

- классификацией и кодированием видов экономической деятельности, заявляемых хозяйствующими субъектами при регистрации;
- определением основного и других фактически осуществляемых видов экономической деятельности хозяйствующих субъектов;
- разработкой нормативных правовых актов, касающихся государственного регулирования отдельных видов экономической деятельности;
- осуществлением государственного статистического наблюдения по видам деятельности за развитием экономических процессов и др.

Приказом Ростехрегулирования от 22.11.2007 № 329-ст [Там же] введен в действие на период до 01.01.2013 без отмены ОК 029-2001 (КДЕС Ред. 1) Общероссийский классификатор видов экономической

деятельности ОК 029-2007 (КДЕС Ред. 1.1), который в разделе F «Строительство» выделяет, в частности, блоки: подготовка строительного участка; строительство зданий и сооружений; монтаж инженерного оборудования зданий и сооружений; производство отделочных работ.

Однако Общероссийский классификатор видов экономической деятельности ОК 029-2007 в соответствии с положениями его введения применяется исключительно для осуществления государственного статистического наблюдения по видам деятельности за развитием экономических процессов и для подготовки статистической информации для сопоставления на международном уровне.

В настоящее время действует также и утвержденный постановлением Госстандарта РФ от 06.08.1993 № 17 [27] Общероссийский классификатор видов экономической деятельности, продукции и услуг ОК 004-93, раздел F которого «Продукция и услуги строительства» по своей структуре идентичен Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности ОК 029-2001.

Как определено п. 2 данного классификатора, он обеспечивает информационную поддержку решения следующих задач:

- организации «горизонтальных» связей в производственной сфере между производителями и потребителями продукции и услуг;
- предоставления информации об отечественной продукции на рынках зарубежных стран посредством ее перекодировки через соответствующие переходные ключи;
- организации и обеспечения функционирования системы налогообложения предприятий;
- реализации комплекса учетных функций в рамках работ по государственной статистике и др.

Но нельзя обойти стороной положения п. 3 ст. 15 ФЗ от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» [17], которая закрепляет, что общероссийские классификаторы технико-экономической и социальной информации являются нормативными документами, распределяющими технико-экономическую и социальную информацию в соответствии с ее классификацией, и обязательны для применения исключительно при создании государственных информационных систем и информационных ресурсов и межведомственном обмене информации.

Соответствующая норма продублирована в п. 6 Положения о разработке, принятии, введении в действие, ведении и применении общероссийских классификаторов технико-экономической и социальной информации в социально-экономической области, утвержденного постановлением Правительства РФ от 10.11.2003 № 677 «Об общероссийских классификаторах технико-экономической и социальной информации в социально-экономической области» [19].

Необязательный характер применения общероссийских классификаторов в иных правоотношениях подтвержден определением Верховного Суда РФ от 27.01.2011 № КАС10-710 «Об оставлении без изменения решения Верховного Суда РФ от 11.11.2010 № ГКПИ10-1213, которым было оставлено без удовлетворения заявление о признании недействующим Приказа Минрегиона РФ от 30.12.2009 № 624» [20].

В связи с этим следует констатировать, что в настоящее время вопрос том, какой акт необходимо (или хотя бы целесообразно) применять при установлении видов работ для целей определения термина строительства «под ключ», остается открытым.

Применительно к строительству «под ключ» необходимо также рассмотреть вопрос включения в его предмет обязательств подрядчика по разработке технической документации и соотношение в такой ситуации предметов договора строительного подряда и подряда на выполнение проектных работ.

В настоящее время отсутствует единый подход в понимании предмета договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ в строительстве. Одни исследователи рассматривают в качестве предмета данного договора результат работы подрядчика, другие – деятельность подрядчика по разработке проектной документации и материалов инженерных изысканий для строительства [6, с. 30-33]. Но, поскольку данный аспект не выступает объектом настоящего исследования, следует обозначить лишь то, что результатом работ по договору проектных работ в строительстве выступает необходимая заказчику техническая документация.

Согласно ст. 743 ГК РФ по договору строительного подряда подрядчик обязан осуществить строительство и связанные с ним работы в соответствии с технической документацией. Договором должны быть определены состав и содержание технической документации, а также должно быть предусмотрено, какая из сторон и в какой срок должна предоставить соответствующую документацию.

Таким образом, при заключении договора на строительство объекта «под ключ» вопросы разработки технической документации могут быть возложены на подрядчика, эта возможность закреплена законодательно в нормах § 3 главы 37 ГК РФ «Строительный подряд», и в связи с этим нет необходимости и каких-либо правовых оснований квалифицировать такой договор как смешанный договор (с договором подряда на выполнение проектных и изыскательских работ).

Однако особенности работы по разработке технической документации, так же как и непосредственно строительные работы, весьма специфичны, и особенности их исполнения заложены в § 4 главы 37 ГК РФ «Подряд на выполнение проектных и изыскательских работ».

Достаточно подробно вопрос соотношения договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ и договора строительного подряда рассмотрен Д. О. Булдаковым [2, с. 13], который указывает, в частности, на следующие различия данных договоров:

- овеществленный результат выполнения работ по договору подряда на выполнение проектных и изыскательских работ не является объектом недвижимости;
- по характеру права и объему полномочий подрядчика на результат выполненных работ;
- по характеру исполнения: различны права и обязанности сторон;
- различные основания ответственности подрядчика.

Но выполнение одних и тех же работ не может подпадать под различное правовое регулирование в зависимости от того, входят ли эти работы как элемент в состав сложного предмета договора строительного подряда либо составляют самостоятельный предмет договора.

В связи с этим целесообразно установить, что при строительстве объекта «под ключ» на отношения, связанные непосредственно с разработкой технической документации, распространяются правила § 4 главы 37 ГК РФ «Подряд на выполнение проектных и изыскательских работ» об обязанностях сторон и ответственности подрядчика за ненадлежащее выполнение работ.

Необходимо отметить, что в силу п. 2 ст. 740 ГК РФ отдельные работы, в том числе монтажные и пусконаладочные (хотя представляется, что нет необходимости их конкретизировать, применяя далее формулировку «иные неразрывно связанные со строящимся объектом работы»), могут выступать элементом предмета договора строительного подряда.

Но они же могут выступать и предметом договора, подпадающего под действие общих положений о подряде, а также выступать предметом других гражданско-правовых договоров (например, пусконаладочные работы – предметом договора поставки).

Отдельные работы осуществляются по договору строительного подряда только в случаях, когда они непосредственно связаны со строительством [4, с. 4] и, соответственно, относятся к категории строительных работ. Нет абсолютно никакого смысла указывать на какие-то работы конкретно, так как в категорию строительных работ могут быть отнесены, в частности, и работы по благоустройству территории, если они связаны со строительством.

Пунктом 2 ст. 740 ГК РФ к предмету договора строительного подряда отнесена также реконструкция предприятия, здания (в том числе жилого дома), сооружения или иного объекта.

ГК РФ в ст. 1 определяет реконструкцию объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) как изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройку, перестройку, расширение объекта капитального строительства, а также замену и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Согласно ст. 257 НК РФ для целей налогообложения, в частности при определении стоимости амортизируемого имущества при расчете налога на прибыль организаций, под реконструкцией понимается переустройство существующих объектов основных средств, связанное с совершенствованием производства и повышением его технико-экономических показателей и осуществляемое по проекту реконструкции основных средств в целях увеличения производственных мощностей, улучшения качества и изменения номенклатуры продукции.

Отдельными актами даны также определения реконструкции жилья и реконструкции зданий. В Методических рекомендациях по технико-экономической оценке эффективности реконструкции жилых зданий и определению сроков окупаемости, утвержденных Приказом Госстроя РФ от 10.11.1998 № 8 [13], под реконструкцией жилья, в частности, понимается комплекс мер по переустройству жилого дома в связи с физическим или моральным износом, предполагающий замену устаревшего или установку дополнительного инженерного оборудования, усиление конструкций, специальные меры по повышению теплотехнических характеристик здания, его перепланировку, а также увеличение жилой площади путем надстройки дополнительных этажей и мансард.

Московские городские строительные нормы (МГСН) 3.01-01 «Жилые здания», утвержденные Постановлением Правительства Москвы от 02.10.2001 № 894-ПП [24], устанавливают, что реконструкцией жилого дома является переоборудование жилого дома с целью совершенствования его объемно-планировочных решений и архитектурных качеств (с осуществлением перепланировки квартир, секций, этажей или нежилых помещений, в том числе с изменением их функционального назначения), а также конструктивно-технических и инженерно-технических решений с учетом современных требований при изменении объема жилого дома путем пристройки новых объемно-планировочных элементов, в том числе квартир или их помещений, лестнично-лифтовых узлов, помещений нежилого назначения, а также надстройки или разборки частей жилого дома.

Что касается реконструкции зданий, то, например, ВСН 58-88 (р.) – Ведомственные строительные нормы «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», утвержденные приказом Госкомархитектуры от 23.11.1988 № 312 [21], указывают на реконструкцию зданий как на комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (количества и площади квартир, строительного объема и общей площади здания, вместимости или пропускной способности или его назначения) в целях улучшения условий проживания, качества обслуживания, увеличения объема услуг.

Таким образом, правовая база в определении термина «реконструкция» неоднозначна.

Реконструкция является одним из видов восстановления объектов капитального строительства, и этот вид строительных работ, как отмечает Н. В. Ласкина, стал в последнее время довольно популярным. Автор утверждает, что реконструкция – это не только и не столько ремонт здания, при котором либо полностью сохраняется фасад (внутренние перекрытия, стены существенно изменяются), либо даже внешний антураж дома претерпевает существенные метаморфозы [10].

В справочной литературе реконструкция определяется как особая разновидность строительства, связанная с переустройством существующих зданий и сооружений с целью полного или частичного изменения их функционального назначения, замены морально и физически устаревшего технологического и инженерного оборудования, изношенных или несоответствующих эксплуатационным требованиям конструкций и инженерных систем, приведение зданий в соответствие с санитарно-гигиеническими, техническими или экологическими требованиями [14, с. 245].

Данные два определения не подходят к их использованию нормативным правовым актом.

Некоторыми исследователями уже указывалось на целесообразность разработки понятия реконструкции для целей применения его гражданским законодательством [5, с. 42; 36, с. 45]. Высказывалась и противоположная точка зрения, согласно которой закрепление данного понятия не повлечет практически значимого результата [11, с. 24].

Свое определение реконструкции здания, в частности, предлагает и О. Г. Ершов, согласно которому реконструкция здания – это комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (количества и площади квартир, строительного объема и общей площади квартир и т.д.) здания или его назначения в целях улучшения условий проживания и качества обслуживания [5, с. 44–45].

Данное определение можно дополнить утверждением о том, что к реконструкции предлагается относить только те изменения параметров объекта капитального строительства, которые возникли в результате строительных работ и организационно-технических мероприятий, проведенных с целью таких изменений [34, с. 134].

Но именно неопределенность (как с точки зрения гражданского, так и с точки зрения градостроительного законодательства) такого понятия, как «организационно-технические мероприятия», а также противопоставление их строительным работам и не позволят применить предложенную формулировку реконструкции к определению предмета договора строительного подряда. Следовательно, никак нельзя согласиться с выводом автора о том, что технико-экономические показатели являются определяющим признаком при квалификации договорных отношений по реконструкции.

Представляется, что специально в гражданском законодательстве раскрывать термин «реконструкция» не имеет смысла, однако следует установить, что для целей определения предмета договора строительного подряда используется определение, закрепленное в ГрК РФ.

Особое внимание при рассмотрении вопроса о предмете договора строительного подряда следует обратить на работы по капитальному ремонту.

Пунктом 2 ст. 740 ГК РФ определено, что правила о договоре строительного подряда применяются также к работам по капитальному ремонту зданий и сооружений, если иное не предусмотрено договором.

Как совершенно справедливо отмечает Н. В. Ласкина, толкование термина «капитальный ремонт» имеется во многих словарях, энциклопедиях, справочниках, научной и учебной литературе, однако изначально следует обратиться к законодательным дефинициям, поскольку именно они носят обязательный характер. Однако и здесь имеются определенные проблемы в связи с тем, что зачастую такие определения либо четко не сформулированы, либо содержатся в различных нормативных актах [10].

ГрК РФ в ст. 1 определяет капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) следующим образом – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные, улучшающие показатели таких конструкций, элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Капитальный ремонт линейных объектов в ГрК РФ понимается как изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации, утвержденная Постановлением Госстроя РФ от 05.03.2004 № 15/1 [22], в свою очередь, устанавливает, что к капитальному ремонту зданий и сооружений относятся работы по восстановлению или замене отдельных частей зданий (сооружений) или целых конструкций, деталей и инженерно-технического оборудования в связи с их физическим износом и разрушением на более долговечные и экономичные, улучшающие их эксплуатационные показатели.

Применительно к капитальному ремонту многоквартирного дома ФЗ от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» [18] признает таковым проведение предусмотренных указанным законом работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных

элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирном доме.

Можно также отметить и указание приказа Госстроя РФ от 13.12.2000 № 285 «Об утверждении Типовой инструкции по технической эксплуатации тепловых сетей систем коммунального теплоснабжения» [26], согласно которому капитальный ремонт – ремонт, выполняемый для восстановления технических и экономических характеристик объекта до значений, близких к проектным, с заменой или восстановлением любых составных частей.

Справочная литература определяет капитальный ремонт здания как замену или восстановление конструкций и оборудования здания в связи с их износом или разрушением [14, с. 246].

В научной литературе также предпринимаются попытки дать определение капитальному ремонту. В частности, 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. Он включает в себя устранение неисправностей всех изношенных элементов здания, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий. При этом могут осуществляться экономически целесообразная модернизация здания или объекта, его планировка, не вызывающая изменения основных технико-экономических показателей [5, с. 44].

Подобное определение невозможно к использованию в нормативном правовом акте при регулировании предмета договора строительного подряда. В этом случае такие термины, как «работоспособность здания», «эксплуатационные показатели», «экономически целесообразная модернизация», «технико-экономические показатели», потребуют своего раскрытия с точки зрения уже договорного права, что совершенно не нужно.

Но, очевидно, автор данного предложения косвенно придерживается той точки зрения, согласно которой капитальный ремонт – это те же строительные работы, но в более сложном исполнении [7, с. 184].

Действительно, вышеуказанный Общероссийский классификатор видов экономической деятельности ОК 029-2001 (КДЕС Ред. 1), введенный в действие постановлением Госстандарта РФ от 06.11.2001 № 454-ст, включает работы по капитальному ремонту в раздел F «Продукция и услуги строительства».

Таким образом, закрепленное в п. 2 ст. 740 ГК РФ положение, допускающее по соглашению сторон отступление от правила, в силу которого к выполнению работ по капитальному ремонту применяются нормы о строительном подряде, может привести к ситуации, когда комплекс строительных работ, выполнение которых должно опосредоваться договором строительного подряда, называется сторонами капитальным ремонтом и выводится из-под действия норм о строительном подряде. В результате на соответствующие отношения не распространяются нормы о распределении рисков, об обеспечении строительных работ материалами, о контроле и надзоре заказчика за выполнением работ, о сотрудничестве сторон и др. То есть выполнение одних и тех же строительных работ может подпадать под различный правовой режим, что недопустимо, так как именно характер таких работ, особая сфера их осуществления и является одним из оснований введения в отношении них особого правового режима.

Следовательно, правила о договоре строительного подряда должны применяться к работам по капитальному ремонту без каких-либо оговорок.

Список литературы

1. **Архитектурно-строительная энциклопедия:** справочник-словарь. М.: Издательство Ассоциации строительных вузов, 2006.
2. **Булдаков Д. О.** Договор подряда на проектные и изыскательские работы в строительстве: сравнение со смежными договорами подрядного типа // Правовые вопросы недвижимости. 2009. № 2.
3. **Вященко П. Н.** Строительный подряд: вопросы теории и практики // Право и образование. 2009. № 12.
4. **Витрянский В. В.** Договор строительного подряда и иные договоры в сфере строительства // Хозяйство и право. 2005. № 7. Прил.
5. **Ершов О. Г.** Договор строительного подряда в российском гражданском праве: дисс. ... канд. юрид. наук. М., 2005.
6. **Ершов О. Г.** Размышления о предмете договора подряда на выполнение проектных работ в строительстве // Юридическое образование и наука. 2010. № 4.
7. **Занковский С. С.** Предпринимательские договоры. М.: Волтерс Клувер, 2004.
8. **Заяханов Г. М.** Договор строительного подряда в российском гражданском праве: дисс. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2009.
9. **Коведяев С. В.** Возникновение права собственности на объект строительства в договорах строительного подряда [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
10. **Ласкина Н. В.** Капитальный ремонт, реконструкция, переустройство и перепланировка объектов недвижимости: юридические аспекты [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»
11. **Макаров О. В.** Права подрядчика по договору строительного подряда: возникновение, динамика и реализация // Адвокатская практика. 2010. № 2.
12. **Методические рекомендации по страхованию гражданской ответственности членов саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство:** протокол от 27.02.2010 совещания Минрегиона РФ // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. 2010. № 8. Ч. II.

13. **Методические рекомендации по технико-экономической оценке эффективности реконструкции жилых зданий и определению сроков окупаемости:** приказ Госстроя РФ № 8 от 10.11.1998 // Законодательные и нормативные документы в ЖКХ. 2009. № 4.
14. **Нагаев Р. Т.** Недвижимость: землеустройство, градостроительство и экономика: терминологический словарь. Казань, 2000.
15. **О введении в действие нормативных документов Государственной противопожарной службы:** приказ МВД РФ № 521 от 06.12.1993 // Российские вести. 1994. 3 февраля.
16. **О принятии и введении в действие ОКВЭД** [Электронный ресурс]: постановление Госстандарта РФ № 454-ст от 06.11.2001. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
17. **О техническом регулировании:** Федеральный закон № 184-ФЗ от 27.12.2002 // Собрание законодательства Российской Федерации (СЗРФ). 2002. № 52. Ч. 1. Ст. 5140.
18. **О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства:** Федеральный закон № 185-ФЗ от 21.07.2007 // СЗРФ. 2007. № 30. Ст. 3799.
19. **Об общероссийских классификаторах технико-экономической и социальной информации в социально-экономической области:** постановление Правительства РФ № 677 от 10.11.2003 // СЗРФ. 2003. № 46. Ч. 2. Ст. 4472.
20. **Об оставлении без изменения решения Верховного Суда РФ от 11.11.2010 № ГКПИ 10-1213, которым было оставлено без удовлетворения заявление о признании недействующим Приказа Минрегиона РФ от 30.12.2009 № 624** [Электронный ресурс]: определение Верховного Суда РФ № КАС 10-710 от 27.01.2011. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
21. **Об утверждении ведомственных строительных норм Госкомархитектуры «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения»:** приказ Госкомархитектуры № 312 от 23.11.1988. М.: Стройиздат, 1990.
22. **Об утверждении и введении в действие Методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации:** постановление Госстроя РФ № 15/1 от 05.03.2004 // Информационный бюллетень о нормативной, методической и типовой проектной документации. 2004. № 6.
23. **Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации:** приказ Минземстроя РФ № 37 от 04.08.1998 // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. 1998. № 12; 1999. № 1-3.
24. **Об утверждении Московских городских строительных норм (мгсн) 3.01-01 «Жилые здания»:** постановление Правительства Москвы № 894-ПП от 02.10.2001 // Вестник Мэрии Москвы. 2001. № 40.
25. **Об утверждении Порядка заполнения и представления формы федерального государственного статистического наблюдения № 8-ВЭС (услуги) «Сведения об экспорте (импорте) услуг во внешнеэкономической деятельности»** [Электронный ресурс]: постановление Росстата № 5 от 01.02.2006. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
26. **Об утверждении Типовой инструкции по технической эксплуатации тепловых сетей систем коммунального теплоснабжения:** приказ Госстроя РФ № 285 от 13.12.2000 // Нормирование в строительстве и ЖКХ. 2001. № 1.
27. **ОК 004-93: Общероссийский классификатор видов экономической деятельности, продукции и услуг:** постановление Госстандарта РФ № 17 от 06.08.1993. М.: ИПК «Издательство стандартов», 1996.
28. **ОК 013-94: Общероссийский классификатор основных фондов:** постановление Госстандарта РФ № 359 от 26.12.1994. М.: ИПК «Издательство стандартов», 1995.
29. **ОК 029-2007 (КДЕС Ред. 1.1.): Общероссийский классификатор видов экономической деятельности** [Электронный ресурс]: приказ Ростехрегулирования № 329-ст от 22.11.2007. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
30. **Положение о порядке экономического стимулирования мобилизационной подготовки экономики** [Электронный ресурс]: Минэкономразвития РФ № ГГ-181, Минфин РФ № 13-6-5/9564, МНС РФ № БГ-18-01/3 от 02.12.2002. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
31. **Положение об организации строительства объектов «под ключ»:** постановление Госстроя СССР № 147 от 10.11.1989 // Бюллетень нормативных актов министерств и ведомств СССР. 1990. № 8.
32. **Райзберг Б. А.** Современный социоэкономический словарь. М.: ИНФРА-М, 2010.
33. **Словарь-справочник по экономике и управлению в инвестиционно-строительной сфере.** М.: АСВ, 2010.
34. **Стрембелев С. В.** Вещно-правовой эффект реконструкции зданий // Вестник гражданского права. 2010. № 3.
35. **Технический регламент о безопасности зданий и сооружений:** Федеральный закон № 384-ФЗ от 30.12.2009 // СЗРФ. 2010. № 1. Ст. 5.
36. **Шарапов В. В.** Особенности применения удержания при исполнении договора строительного подряда // Право и экономика. 2007. № 2.
37. **Юшкевич С. П.** Договор строительного подряда. Изд-е 2-е, перераб. и доп. М.: Ось-89, 2006.

PROBLEMS OF WORKS DEFINITION COMPOSING CONSTRUCTION CONTRACT SUBJECT LEGAL ELEMENT

*Elena Borisovna Kozlova, Ph. D. in Law, Associate Professor
Department of Entrepreneurial Law, Civil and Arbitration Process
Russian Legal Academy of Ministry of Justice of the Russian Federation
kozlova@urexpert.ru*

The author considers the types of work that can act as a legal element of construction contract subject, reveals the problems associated with the legal characteristics ambiguity of such notions as “capital construction”, “construction work”, “turnkey construction project”, “reconstruction”, “complete overhaul”, and suggests the ways of these problems solution.

Key words and phrases: construction contract subject; capital construction; construction work; turnkey construction project; reconstruction of capital construction objects; complete overhaul.