

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

**ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ
УКРЕПЛЕНИЯ
РОССИЙСКОЙ
ГОСУДАРСТВЕННОСТИ**

Часть 56



Издательство Томского университета
2013

ВСТРЕЧНОЕ ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И СРОКИ В ДОГОВОРЕ СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

С.В. Скороходов

Зачастую в договоры строительного подряда включаются положения, согласно которым исполнение тех или иных обязательств одной стороной производится только после исполнения соответствующих обязательств другой стороной. Например, в силу которых заказчик становится обязанным выплатить аванс для выполнения последующего этапа работ не ранее завершения подрядчиком предыдущего этапа, либо подрядчик должен приступить к последующему этапу только после оплаты заказчиком работ, выполненных на предыдущем. На практике, в том числе при возникновении споров, дается разная квалификация подобным положениям. Фактически сложились три основных подхода:

1. Отнесение отмеченных положений к условиям о сроках возникновения и исполнения обязательств. В таком случае оценка этих условий производится на предмет соответствия ст. 190 ГК РФ. Подчеркивается, что указание в качестве срока на событие допустимо, только если оно отвечает признаку неизбежности. А поскольку действия одной из сторон договора строительного подряда таким свойством, по мнению, в частности, судебных инстанций, не обладают, следовательно отмеченные положения не отвечают требованиям ст. 190 ГК РФ, а поэтому являются ничтожными в силу ст. 168 ГК РФ. Такое понимание дает судам повод рассуждать об отсутствии указания в договоре на срок возникновения и исполнения соответствующего обязательства, что требует применения невыгодных для кредитора норм п. 2 ст. 314 ГК РФ о разумном сроке исполнения (здесь необходимо выяснять, получал ли должник требование кредитора об исполнении обязательств, какой срок прошел с момента такого требования и т.п.). В итоге недобросовестным должникам удавалось доказать отсутствие просрочки исполнения обязательств и избежать ответственности за подобное нарушение.

Следует отметить, что подобный подход совершенно игнорирует общие положения законодательства о подряде, которые фактически предусматривают подобные конструкции, подтверждая их правомерность. Так, в частности, ст. 711 ГК РФ определяет, что заказчик обязан уплатить подрядчику обусловленную цену после окончатель-

ной сдачи результатов работы при условии, что работа выполнена надлежащим образом и в согласованный срок.

2. Квалификация договоров, содержащих обсуждаемые условия, в качестве сделок, совершенных под отлагательным условием (п. 1 ст. 157 ГК РФ). В качестве условия может выступать как раз обстоятельство, относительно которого неизвестно, наступит оно или нет. Поскольку действия сторон договора строительного подряда отвечают этому требованию, соответственно могут являться условием возникновения тех или иных обязанностей сторон договора.

Подобное толкование приводило к необходимости обсуждения вопроса о допустимости потестативных условий (наступление которых зависит от воли сторон сделки). В результате, с учетом наиболее распространенной доктринальной позиции на этот счет, суды обычно приходили к выводу о несоответствии таких условий требованиям ст. 157 ГК РФ. Указанное приводило к отказу в квалификации договора строительного подряда в качестве условной сделки и к применению положений все того же п. 2 ст. 314 ГК РФ.

Однако в последнее время в данном направлении наметилось существенное изменение. Высший Арбитражный Суд РФ, основываясь на современных научных разработках в области условных сделок, с учетом предполагаемых изменений ГК РФ (планируется изменение редакции п. 3 ст. 157 ГК РФ), указал на то, что законодательно принципиально не запрещено включать в условные сделки в качестве условия обстоятельств, наступление которых зависит от воли сторон. В связи с этим позиция кредиторов по обязательствам из договора строительного подряда, содержащих вышеуказанные конструкции, определенно улучшилась.

Между тем данное изменение не сняло другого возражения противников квалификации таких договоров строительного подряда в качестве условных сделок, которые настаивают на том, что условной может быть только вся сделка, а не ее часть и тем более не часть обязательств, которые она порождает.

3. Отнесение исследуемых положений и их вариаций к институту встречного исполнения обязательства (ст. 328 ГК РФ). Так, встречным признается исполнение обязательства одной из сторон, которое в соответствии с договором обусловлено исполнением своих обязательств другой стороной. В случае непредставления обязательной стороной обусловленного договором исполнения обязательства либо наличия обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том,

что такое исполнение не будет произведено в установленный срок, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства либо отказаться от исполнения этого обязательства полностью и потребовать возмещения убытков. Следует подчеркнуть, что стороны договора строительного подряда, формулируя вышеприведенные условия, в подавляющем большинстве случаев стремятся именно к такому правовому эффекту. Представляется, что именно такое понимание не только полностью отвечает действующему законодательству (прямо следует из него, например из ст. 711 ГК РФ) и не вызывает теоретических возражений, но и в большей степени обеспечивает баланс прав и законных интересов как подрядчика, так и заказчика, не допуская каких-либо злоупотреблений. Поэтому вызывает недоумение тот факт, что суды крайне редко прибегают к отмеченному толкованию анализируемых условий.

И СНОВА К ВОПРОСУ О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ КООПЕРАЦИИ В КАПИТАЛЬНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

К.С. Сысоев

Вопрос о правовом регулировании потребительской кооперации в капитальном строительстве, в связи с отсутствием до настоящего времени сколько-нибудь значимого совершенствования законодательства в данной сфере общественных отношений, является актуальным и практически важным.

Бесспорным является то, что жилая и нежилая недвижимость занимают особенную роль в жизнедеятельности человека, поэтому обеспеченность данными благами всегда будет актуальной проблемой. Соответственно, задача правовой науки – предложить к воплощению такие правовые механизмы, которые сделали бы удовлетворение данной фундаментальной потребности более доступным. Действительность свидетельствует, что существующее законодательство не позволяет подавляющему большинству граждан самостоятельно обеспечить себя недвижимостью и, прежде всего, жильем.

Анализируя нормы действующего жилищного законодательства, особенно в сопоставлении с правовыми нормами советского периода, видим, что государство все больше снимает с себя заботу о са-