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

ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ УКРЕПЛЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННОСТИ

Часть 60

Издательство Томского университета
2014

занность (но отсутствует право требовать) заключить договор и только при условии волеизъявления получателя опциона.

Во-вторых, в соответствии с проектом получатель опциона должен, по общему правилу, осуществить в пользу другой стороны платеж по опционному договору, который не засчитывается в счет платежей по будущему договору и не подлежит возврату в случае, когда не будет акцепта. Положения ГК РФ о предварительном договоре не предусматривают необходимость осуществления каких-либо встречных имущественных предоставлений сторонами друг другу и, соответственно, особых имущественных последствий незаключения сторонами договора в установленный срок (за исключением указания в п. 4 ст. 445 ГК РФ на обязанность стороны, необоснованно уклоняющейся от заключения договора, возместить другой стороне убытки).

ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ КОНСЕРВАЦИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

С.В. Скороходов

В цивилистической литературе почти не уделяется внимания такому аспекту строительной деятельности, как приостановка работ и консервация объекта строительства. Гражданский кодекс РФ в ст. 752 лишь упоминает о данных обстоятельствах и определяет некоторые их последствия только для одной фактической ситуации (приостановка работ по причинам, не зависящим от сторон договора строительного подряда). Между тем отмеченные вопросы, как показали негативные явления на строительном рынке России, происходящие в последние 5 лет, имеют важное практическое значение, достаточно многогранны и заслуживают отдельного рассмотрения.

Так, во-первых, требуется определить состояние договорных отношений в период приостановки работ и консервации объекта строительства, а также объем прав и обязанностей заказчика и подрядчика, включая тех из них, которые связаны с обеспечением безопасности законсервированного объекта, осуществлением расходов по его содержанию, охране и т.п.

Во-вторых, необходимо определить правовой режим и принадлежность объекта строительства в период приостановки работ и консервации.

В-третьих, следует устранить неопределенность в отношении земельного участка, предоставленного заказчиком подрядчику для выполнения строительных работ, а также материалов заказчика и подрядчика, приобретенных и размещенных на строительной площадке к моменту консервации.

Первоочередное значение имеет решение первого вопроса, поскольку от него напрямую зависят все остальные перечисленные аспекты взаимодействия заказчика и подрядчика. Здесь видится несколько вариантов.

Первый из них предполагает сохранение действия договора строительного подряда в период приостановки работ. Отношения по консервации в таком случае регламентируются как договором, так и отдельным соглашением между заказчиком и подрядчиком (дополнительным соглашением к договору).

Второй подразумевает прекращение отношений, основанных на договоре строительного подряда, и регулирование обязательств, связанных с консервацией, либо самим этим договором в качестве последствий его прекращения, либо отдельным соглашением, которым одновременно расторгается действующий договор строительного подряда и определяются права и обязанности сторон в связи с приостановкой работ.

Третий вариант, описываемый в литературе, заключается в том, что на время консервации строительства действие договора приостанавливается, а после ее завершения отношения между подрядчиком и заказчиком возобновляются на прежних или новых условиях[1]. В подобной ситуации заказчиком и подрядчиком заключается соглашение, которое и определяет порядок их взаимодействия после приостановки строительных работ. Положения ранее заключенного договора строительного подряда в таком случае применяются только к отношениям, возникшим по окончании консервации.

Первые два способа регулирования являются безоговорочно допустимыми, поскольку полностью укладываются в стандартную

---

[1] *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Договорное право. Кн. 3: Договоры о выполнении работ и оказании услуг. М.: Статут, 2002. С. 136.

договорную модель подряда, а также не вызывают возражений с точки зрения общих положений о действии гражданско-правовых договоров. Следует полагать, что сохранение действия договора строительного подряда более предпочтительно для случаев, когда его стороны заранее представляют себе, на какой срок приостановлены работы, и планируют их продолжение на прежних условиях после устранения препятствий, послуживших причиной консервации. Здесь отношения между заказчиком и подрядчиком регламентируются договором строительного подряда в редакции дополнительного соглашения, которое изменяет срок выполнения работ и предусматривает обязанности подрядчика осуществить за счет заказчика ряд дополнительных операций, необходимых для того, чтобы незавершенный строительством объект можно было оставить на определенное время в безопасном состоянии. Законсервированный объект в таком случае не выбывает из хозяйственной сферы подрядчика, который продолжает нести соответствующие риски и ответственность.

Вторая конструкция в большей степени приемлема в ситуациях, когда срок приостановки работ не может быть определен точно и заказчик с подрядчиком не желают связывать себя обязательством продолжить исполнение договора после консервации на ранее согласованных условиях. Соответственно здесь стороны нацелены на прекращение основного обязательства по строительству объекта и на установление новых отношений, связанных исключительно с консервацией. Они по своей природе также относятся к подрядным, подразумевают, по общему правилу, выполнение подрядчиком необходимых консервационных работ и передачу незавершенного строительством объекта заказчику. Он и будет нести риски и ответственность, связанные с этим объектом, в течение всего периода приостановки строительных работ. В дальнейшем заказчик совершенно свободен в выборе подрядчика, который будет продолжать строительство.

Третий вариант основан на поддерживаемой не всеми исследователями концепции, допускающей возможность приостановления действия договора по соглашению сторон в силу общей диспозитивности гражданско-правового регулирования и принципа свободы договора (ст. 421 Гражданского кодекса РФ). Не вдаваясь в подробный анализ положительных и отрицательных черт указанного

подхода, следует отметить невозможность его применения к отношениям, возникающим в связи с консервацией объекта строительства. Несмотря на отсутствие нормативного регулирования последствий приостановления действия договора, можно предположить, что они, по сути, сводятся к тому, что исполнение возникшего из него обязательства не производится – стороны не реализуют свои права и не осуществляют обязанности. Обязательство как будто «замораживается» на определенный период времени. Между тем в случае с консервацией складывается иная ситуация: в рамках соответствующего правоотношения подрядчик выполняет работы, обеспечивающие возможность оставить незавершенный строительством объект в безопасном состоянии, впоследствии в течение необходимого периода времени оказывает услуги по его охране, поддержанию в надлежащем состоянии, а заказчик принимает и оплачивает результаты выполненных работ и оказанные услуги, обладая, помимо прочего, определенными контрольными правами. Следовательно, ни о какой «заморозке» обязательства здесь говорить не приходится.

ПРАВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПРИ ПРИЗНАНИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА АВАРИЙНЫМ И ПОДЛЕЖАЩИМ СНОСУ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИИ

С.Я. Сорокина

В установленном порядке межведомственная комиссия принимает решение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу (пп. 42–52 Постановления Правительства РФ от 28.06.2006 № 47).

Если собственники не осуществят снос или реконструкцию указанного дома за счет собственных средств в разумный срок, земельный участок, на котором расположен дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и соответственно подлежит изъятию каждое жилое помещение в этом доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию (ч. 10 ст. 32 ЖК РФ).