

УДК 347.454.3

Особенности ответственности за нарушение договоров о выполнении строительных работ в зарубежных странах



Сайфутдинова Д.Р.

Магистрант кафедры гражданского права
Казанского (Приволжского) федерального университета

При рассмотрении зарубежного опыта разрешения практических проблем, возникающих из споров о договорах о выполнении работ, выявляется ряд особенностей. В данной статье изучены подходы законодателя к правовому регулированию рассматриваемого института ответственности по договорам о выполнении строительных, подрядных работ в романо-германской, англосаксонской, мусульманской правовых системах с использованием сравнительного правового метода.

Ключевые слова: договор строительного подряда, ответственность, нарушение договора, зарубежные страны, иностранный правовой опыт, FIDIC

Неисполнение или ненадлежащее исполнения обязательств влечет за собой наступление неблагоприятных последствий – ответственности. В зависимости от характера и оснований нарушения договоров о выполнении строительных работ в доктрине и практике применения многих зарубежных стран можно выделить ряд особенностей, которые различаются по своей правовой природе по сравнению с правовым регулированием в российском праве.

В рамках данной статьи будут рассмотрены следующие особенности ответственности за нарушение договоров о выполнении строительных работ в зарубежных странах. Первая особенность – ответственность архитектора и инженера за проектирование, которая предусмотрена в законодательстве Германии, Франции, Египта, в практике английских судов. Вторая особенность – возможность заказчика удержать сумму расходов на устранения недостатков работ, которая регламентирована в законодательстве Египта, Германии и в прецедентном праве Великобритании. Третья особенность – возможность заключения дополнительного соглашения, в котором определен размер неустойки и заранее оцененные убытки. Четвертая особенность – залоговая гарантия на результат строительных работ в форме санкции за неоплату. Пятая особенность – ответственность подрядчика за риск увеличения затрат, безопасность качества, срок службы/эксплуатации

здания вследствие условий грунта. Шестая особенность – увеличенные сроки исковой давности ответственности подрядчика за некачественную работу, предусмотренную в законодательстве ряда стран.

Первая особенность предусматривается германским законодательством. Германское гражданское уложение регламентирует возможность подрядчика вносить дополнительные исправления в случае выявления недостатков работ. Данные исправления могут быть внесены путем устранения этих недостатков либо при невозможности их устранения выполнение работ производится заново [1].

В процессе проведения надлежащей экспертизы по имеющимся свидетельским показаниям выявляются недостатки работ. Исходя из выводов экспертизы, подрядчик выбирает порядок дальнейшего хода работ по исправлению. В случае выполнения работ заново подрядчик, руководствуясь §§ 346, 348 ГГУ, вправе требовать возврата результата выполнения работ с недостатком. Подрядчик может отказаться от исполнения в случае несоразмерных расходов, необходимых для выполнения дополнительного исправления, а также выявления ошибок в проекте, составленном архитектором (§ 635 ГГУ) [1].

Во французском законодательстве ответственность за вред, который причинил архитектор или специалист, несет сам строительный подрядчик. В этих случаях он несет ответственность не за ре-

зультат, а за сам процесс, который привел к достижению результата – созданию проекта для строительства. При этом учитываются такие критерии, как использование должной осторожности и разумные профессиональные навыки [2; 3].

В практике английских судов архитектор при превышении своих полномочий несет личную ответственность перед третьей стороной. В деле *Sharper v San Paulo Railway* (1873) при заключении договора на выполнение работ, необходимых для строительства железной дороги в Бразилии, архитектор не должен был заказывать в качестве дополнительных работ те работы, которые уже были предусмотрены в условиях договора. В другом судебном деле *Cooper v Langdon* (1841) подрядчик при выполнении строительных работ отклонился от плана работ ввиду решения архитектора. Однако он был привлечен к ответственности, поскольку не имел права изменять ход работ. Правила представительства содержат основания по привлечению архитектора к ответственности как стороны в соглашении о профессиональных услугах архитектора. Освобождение архитектора от ответственности допускается в случае, если он действует в качестве агента, что предусмотрено условиями договора [4-6].

Подрядчик в законодательстве Египта вправе заказывать дополнительные работы. Дополнительные работы предполагают работы, которые стали необходимыми в ходе выполнения основных работ. Ограничения для данных работ могут быть определены рядом факторов: технические и экономические возможности подрядчика; новые работы не могут быть произведены. Непосредственно к новым работам относится: перенос строительства на три километра от первоначального места; техническое обслуживание; выполнение работ по новому методу исполнения, радикально отличающимся от первоначального метода, который был согласован [7].

В Египте и других арабских странах работодатель не несет риск, связанный с изменением объема строительства. В условиях договора может предусматриваться ответственность архитектора и инженера. Однако исключением являются договоры модели FIPIC (от фр. *Fédération Internationale Des Ingénieurs-Conseils*, англ. *International Federation of Consulting Engineers*), которая предполагает, что подрядчик будет нести ответственность за проектирование, предварительные работы, дноуглубительные работы, мелиоративные работы, строительные работы, поставку оборудования, а также за риски, связанные с изменением количества строительного материала и повышения цен на них [7].

В российском законодательстве ответственность архитектора за ошибку в проекте строительства, которая послужила причиной выполнения работ с недостатком, не регламентирована [8-10].

Вторая особенность находит свое отражение в германском законодательстве и предусматривает право заказчика удерживать сумму расходов, которая необходима для устранения недостатков работ. Размер суммы удержания может увеличиваться от трех до двадцати размеров первоначального вознаграждения [11].

В практике английских судов в деле *Rayack Lampeter Meat CO* (1979) также предусматривается возможность удержания денежной суммы в размере пятидесяти процентов от цены выполненных работ в период ответственности за обнаруженные дефекты в течение пяти лет [12].

В законодательстве Египта просматривается практика заключения строительных контрактов с оговоркой о заранее оценённых убытках в качестве условия. Данное условие оговаривается по инициативе заказчика в попытке уменьшить ущерб и последствия нарушения [13].

В российском законодательстве, в частности, в ГК РФ не содержатся положения о гарантии удержания денежных средств как обеспечительной меры. По этой причине часто возникают споры о возврате удержания в случае заключения дополнительного соглашения сторон, предусмотренного ст. 381.1 ГК РФ [8].

Третья особенность выявляется при анализе решений английских судов, которые предусматривают возможность заключения соглашения о неустойке как форме санкций за нарушение срока выполнения работ. В случае, если задержка вызвана поведением заказчика, это является основанием для аннулирования соглашения. На практике заказчик может назначить дополнительные сроки, исходя из хода работ, и в этом случае соглашение сохраняет своё действие. Подрядчик в свою очередь освобождается от ответственности за изменение сроков и плана работ, однако при этом несет обязанность завершить работу в разумные сроки [14].

В германском законодательстве размер договорной неустойки регулируется в соглашении. В договорной практике преобладают договоры, в которых определяются проценты от цены договора в качестве договорной неустойки в случае несоблюдения срока завершения работ за каждый день просрочки. Неустойка может устанавливаться в случае нарушения отдельных сроков выполнения работ по этапам. Неустойка, определенная в соглашении, не должна превышать оговоренную цену в договоре. Согласно § 343 ГГУ, согласованная неустойка может быть уменьшена по решению суда по требованию должника в случае, если она несоразмерна высока [1; 15].

В Гражданском кодексе Египта в ст.ст. 224.1, 224.3 также регламентируется оговорка о неустойке или заранее оценённых убытках. Суд может уменьшить или увеличить размер фиксированных убытков при условии, если установит, что размер фиксированных убытков или штрафа превышает ущерб

заказчика. Он может также уменьшить согласованную сумму, если подрядчик докажет, что установленная сумма была преувеличена [7; 16].

Российское законодательство не предусматривает ответственность подрядчика за невыполнение работ в срок, если подрядчик докажет, что заказчик не оказывал содействие в выполнении работ, а именно своевременно не предоставлял проектную документацию, не способствовал разрешению и согласованию вопросов о ходе работ [8].

Четвертая особенность определяется с учетом германского законодательства, которое предусматривает в качестве меры защиты подрядчика право залога на изготовленную или отремонтированную вещь, обеспечение оплаты работ при строительстве ипотекой или банковской гарантией в течение определенного срока. Предметом залога могут быть земельные участки, которые были отведены под строительство дома [17].

В качестве залоговой гарантии в английском праве называется прямая договорная связь между последующим владельцем, каждым архитектором и строителем. Объем ответственности при залоговой гарантии ограничивается тремя способами: стоимостью восстановительных работ, необходимых при выявленных недостатках работ; размером ответственности, которая предусматривается только в той части, которую несет поручитель; использование мер защиты. Содержание таких гарантий определяется как обязательство подрядчика выполнить все обязательства перед заказчиком. Такие гарантии запрашиваются у всех субподрядчиков, архитекторов, участвующих в строительстве. Существует две формы такой залоговой гарантии: для инвестиционных организаций и для потенциальных покупателей, арендаторов [18].

В законодательстве Египта также регламентируется залог авансового платежа в форме банковской гарантии. Освобождение от гарантии, залога допускается до полного завершения работ и после полного погашения ее суммы [19].

Российское законодательство определяет в качестве обеспечительной меры по договору подряда взыскание неустойки и возможность удержания результата выполненных работ.

Пятая особенность регламентирована во французском праве и предусматривает ответственность подрядчика за вред, который был вызван качеством грунта земли, если связанные с ним дефекты могут принести урон прочности построенного здания или какой-то его части. Подрядчик может быть освобожден от ответственности, исходя из доказательств, что вред был напрямую связан с посторонними причинами [20].

В судебной практике США подрядчик несет риск непредвиденных грунтовых условий. При строительстве он должен адаптировать проект и методы строительства в соответствии с грунтовыми усло-

виями и экономическими затратами. Риск общих затрат, качества, безопасности, в том числе срока службы несет подрядчик. В судебном деле *Obrascon Huarte Lain SA v. Her Majesty's Attorney General for Gibraltar* (2014) EWHC 1028 (TCC) было принято решение о досрочном прекращении строительства тоннеля вследствие условий грунта. Риск возникновения непредвиденных условий грунта возлагается на сторону, которая может осуществить контроль за почвой. Заказчик не заинтересован в увеличении цены работ и отражение в условиях договора риска непредвиденных условий грунта. Подрядчик же должен провести геологоразведку и анализ рисков при осмотре участка земли до начала строительных работ [20-22].

В законодательстве Египта также предусмотрена ответственность подрядчика за вред, который был причинен вследствие особенностей грунта. В Гражданском кодексе Египта в статье 652 регламентирована ответственность подрядчика за дефекты, возникшие в рамках десятилетней ответственности, если данные дефекты возникли в результате неподходящих почвенных условий [16; 19].

Российским законодательством данная ответственность подрядчика не регламентирована [8].

Шестая особенность связана с течением сроков исковой давности для споров, связанных с договором о выполнении работ. В ГГУ предусмотрены увеличенные сроки. Исковая давность по требованиям, связанным со строительными работами или работами по планированию и надзору за строительством, составляет пять лет (абз. § 634а ГГУ). В случае, если подрядчик утаил изъяны своей работы, действует трехлетний срок исковой давности [1].

Закон об исковой давности 1980 г. регламентирует возможность предъявления искового заявления о нарушении договора в течение шести лет с момента соответствующего нарушения или двадцати лет, если договор был заключен на основании акта [18; 23].

Общий срок исковой давности, предусмотренный в ГК РФ, составляет три года в отношении зданий и сооружений [8].

В гражданских кодексах Кувейта, Ирака, Иордании, Египта, законодательстве Франции, Бельгии, Мальты, Румынии и Туниса предусматривается расширение ответственности подрядчика за некачественную работу в течение десяти лет. Период ответственности начинается после приемки работ. Данная ответственность может выступать фактической гарантией, помимо договорной ответственности за дефекты в выполненной работе. Данное положение тесно связано со страхованием договорных отношений. Подрядчик может заключить договор страхования от рисков на этот период ответственности за дефекты в выполненной работе [16; 20; 24; 25; 26].

Контракты формы *FIDIC* сосредоточены на распределение рисков путем достижения согласия меж-

ду сторонами и эффективным механизме управления строительством. В российском законодательстве архитектор и инженер не несут ответственность за создание проекта, что может послужить основанием возникновения риска технических и экономических потерь подрядчика при строительных работах.

Возможность заказчика удержать сумму расходов на устранения недостатков работ, которая регламентирована в законодательстве Египта, Германии и в прецедентном праве Великобритании позволяет снизить риск возникновения судебных споров, обеспечивает полное восстановление нарушенных прав, защиту имущественного положения контрагентов. В российском законодательстве удержание суммы расходов допускается только по соглашению сторон.

Заключение дополнительного соглашения, в котором определен размер неустойки и заранее оцененные убытки, дает возможность сторонам в договоре упростить процесс расчета и доказывания размера убытков. В российском праве размер заранее оцененных убытков может быть определен в рамках заверения об обстоятельствах.

Российское законодательство предусматривает залоговую гарантию, но в качестве обеспечительной меры, которая может быть принята в рамках судебного дела, что заметно усложняет применение данной санкции.

Благодаря контролю за состоянием грунта, который осуществляется подрядчиком в ходе строительных работ, снижается вероятность возникновения повреждения здания вследствие обвала грунта. Данный вид ответственности не регламентируется российским правом.

Увеличенные сроки исковой давности ответственности подрядчика за некачественную работу, предусмотренную в законодательстве ряда стран, позволяют привлечь к ответственности подрядчика за скрытые недостатки работ в период эксплуатации здания.

Выявленные в данной работе особенности регулирования института ответственности за нарушение договоров о выполнении работ в зарубежных странах позволяют определить возможные пробелы и проблемы, возникающие при практическом применении и правовом регулировании данного института в отечественном законодательстве.

Перечисленные в данной статье особенности ответственности за нарушение договоров о выполнении строительных работ, которые выделяются в доктрине и практике применения многих зарубежных стран, необходимо учитывать в договорных правоотношениях в российском законодательстве. В рамках договора о выполнении строительных работ или дополнительного соглашения к данному договору необходимо заранее определить ответственность архитектора, подрядчика и заказчика; сумму расходов на устранения недостатков работ; ответственность за повреждения здания вследствие обва-

ла грунта; ответственность подрядчика за скрытые недостатки работ в период эксплуатации здания. Применение данных особенностей способствует распределению рисков между сторонами в договоре, урегулированию споров в досудебном порядке с учетом интересов всех заинтересованных сторон, исключению задержки в строительной работе, обеспечению продвижения строительных проектов.

Литература:

1. Германское гражданское уложение (Bürgerlichen Gesetzbuche 1896). – URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgbeg/BJNR006049896.html>.
2. Французский гражданский кодекс (Code civil des Français (Code Napoléon)). – URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/>.
3. BGH 26.11.1959, BGHZ 31, 224. – URL: https://www.ibr-online.de/IBR_Urteile/index.php?zg=0&S_Sortierung=SortierungNachDatum&S_Submit=suchen&S_Volltext=architektenvertrag&S_Kategorie=urteil&Suchergebnisse=1&hdr=urteil&pnav=27.
4. Sharpe v San Paulo Railways (1873). – URL: https://www.isurv.com/directory_record/4508/sharpe_v_san_paulo_railways.
5. Cooper v Langdon (1841). – URL: <https://vlex.co.uk/vid/cooper-v-langdon-802266593>.
6. Law of Agency. – URL: <https://www.casrilanka.com/casl/images/stories/EDBA/law%20of%20agency.pdf>.
7. Sarie-Eldin H. Operation of FIDIC Civil Engineering Conditions in Egypt and Other Arab Middle Eastern Countries. – URL: <https://core.ac.uk/download/pdf/216911992.pdf>.
8. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ. Принята Государственной Думой 21 октября 1994 г. // СЗ РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
9. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 г. № 195-ФЗ // СЗ РФ. – 2002. – № 1. – Ст. 1.

10. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ // СЗ РФ. – 2005. – № 1. – Ст. 16 (Ч. 1).
11. Weller M.-P. Die Vertragstreue: Vertragsbindung. – URL: https://www.ciando.com/img/books/extract/3161512197_lp.pdf.
12. Rayack Construction Ltd v Lampeter Meat Co Ltd. (1980). – URL: / <https://www.i-law.com/ilaw/doc/view.htm?id=151170>.
13. El-Hoteiby, Amr Ibrahim. Common conditions of construction contracts in Egypt. 2016. American University in Cairo, Master's Thesis. – URL: <https://fount.aucegypt.edu/etds>.
14. Dodd v. Churton (1897) 1 QB 562. – URL: https://www.iclr.co.uk/document/1891000407/casereport_79494/html.
15. Buschmann B. Vertragsrecht für Planer, Bauherren und Baubetriebe: Bauvergabe, Bauvertrag, Bauplanung. – John Wiley & Sons, 2003. – 334 p.
16. Гражданский кодекс Египта 1949 г. – URL: <http://hrlibrary.umn.edu/research/Egypt/Civil%20Law.pdf>.
17. Комаров А.С. Костин А.А., Зименкова О.Н., Вершинина Е.В. Гражданское и торговое право зарубежных государств. – М.: Статут, 2020. – 556 с.
18. Klee L. International Construction Contract Law. – Wiley-Blackwell, 2018. – 864 p.
19. Mohammad Sadeghi The Contractor's Obligations in the Code of Egypt and the General Conditions of Contract in Iran, Department of Law, Hazrat Masoumeh University (HMU), Qom, Iran, Al – Ustath Journal for Human and Social Sciences Vol. 59 N 4 (December – 2020AD, 1442AH). – URL: <https://iasj.net/iasj/download/93b80b0421bf38>.
20. Hughes W., Murdoch J., Champion R. Construction Contracts: Law and Management. – Abingdon, Oxon; New York: Routledge, 2015. – 435 p.
21. Obrascon Huarte Lain SA v. Her Majesty's Attorney General for Gibraltar (2014) EWHC 1028 (TCC) – URL: <https://www.casemine.com/judgement/uk/5a8ff7c160d03e7f57eb1d0d>.
22. Metcalf Construction Co. v. the United States. – URL: <https://www.crowell.com/files/Metcalf-Const-Co-v-United-States.pdf>.
23. Закон об исковой давности 1980 года (Limitation Act 1980). – URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1980/58>.
24. Гражданский и торговый процессуальный кодекс Кувейта 1980 г. – URL: [http://www.shaimaaatalla.com/Гражданский кодекс Ирака 1951 г. – URL: <https://resourceequity.org/record/750-iraq-civil-code/>](http://www.shaimaaatalla.com/Гражданский%20кодекс%20Ирака%201951%20г.%20-%20URL:%20https://resourceequity.org/record/750-iraq-civil-code/)
25. Гражданский кодекс Иордании 1977 г. – URL: <https://resourceequity.org/record/756-jordan-civil-code>

Specifics of Liability for Breach of Construction Contracts in Foreign Countries

Sayfutdinova D.R.
Kazan (Volga Region) Federal University

When considering foreign experience in resolving practical problems arising from the consideration of disputes over contract, a number of features are revealed. In this article, using the comparative legal method, the approaches of the legislator to the legal regulation of the considered institution of responsibility for construction, works contract in the Romano-Germanic, Anglo-Saxon, Muslim legal systems were studied.

Key words: construction contract, liability, breach of contract, foreign countries, foreign legal experience, FIDIC

