

На правах рукописи

ГУМБАТОВА ЮЛИЯ НИКОЛАЕВНА

**Субъективное право подрядчика на удержание
результата строительных работ**

Специальность: 12.00.03 — гражданское право; предпринимательское
право; семейное право; международное частное право

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Москва — 2018

Диссертация выполнена на кафедре гражданского и предпринимательского права Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российская государственная академия интеллектуальной собственности» (ФГБОУ ВО РГАИС).

**Научный
руководитель**

Хатунцев Олег Александрович
доктор юридических наук, доцент,
профессор кафедры гражданского и
предпринимательского права ФГБОУ ВО РГАИС

**Официальные
оппоненты**

Молчанов Александр Александрович
доктор юридических наук, профессор,
профессор кафедры гражданского права и гражданского
процесса Федерального государственного казенного
образовательного учреждения высшего образования
«Санкт-Петербургский университет Министерства
внутренних дел Российской Федерации»

Аверченко Николай Николаевич
кандидат юридических наук, доцент,
доцент кафедры гражданского и предпринимательского
права факультета права Федерального государственного
автономного образовательного учреждения высшего
образования «Национальный исследовательский
университет «Высшая школа экономики»

**Ведущая
организация**

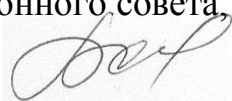
**Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Московский государственный юридический
университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)»**

Защита диссертации состоится 21 июня 2018 года в 12 часов 00 минут на заседании диссертационного совета Д 401.001.02. при ФГБОУ ВО РГАИС по адресу: 117279, Москва, ул. Миклухо-Маклая, д. 55а.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ФГБОУ ВО РГАИС.

Автореферат разослан « ___ » _____ 2018 г.

Ученый секретарь диссертационного совета,
кандидат юридических наук



Савина Виктория Сергеевна

I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Строительный сектор в России в условиях экономического кризиса оказался в наиболее тяжелой ситуации, что связано, в частности, с дефицитом финансовых средств, со снижением спроса и инвестиций и в то же время с увеличением себестоимости строительства. Согласно данным Рейтингового агентства строительного комплекса доля просроченной задолженности строителей по сравнению с началом 2014 года выросла в 4 раза. Кроме того, резко увеличилось число строительных организаций-банкротов: в 2015 году несостоятельными были признаны 2713 организации, почти в 5 раз больше, чем в 2014 году¹.

Ввиду того что заказчик не может предоставить должного обеспечения своих обязательств, такой институт, как удержание, вызывает значительный интерес со стороны подрядчика, поскольку в ряде случаев он может оказаться единственно возможным и эффективным способом защиты нарушенных прав при неплатежеспособности заказчика.

Право удержания вещи, являющееся одним из способов обеспечения исполнения обязательств, получило свое законодательное закрепление с принятием в 1994 году Гражданского кодекса Российской Федерации². Но право удержания результата работ появилось в законодательстве двумя годами позднее, в 1996 году, в связи с принятием части второй Гражданского кодекса Российской Федерации³.

¹ *Бэла Ляув, Татьяна Воронова, Анна Еремينا.* Просрочка по кредитам строителей за год выросла в полтора раза // Опубликовано на сайте газеты «Ведомости» (01.06.2016).

² Статьи 329, 359-360 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Российская газета, № 238—239, 08.12.1994.

³ Статья 712 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ // Российская газета, № 23, 06.02.1996; № 24, 07.02.1996; № 25, 08.02.1996; № 27, 10.02.1996.

Несмотря на то, что с тех пор прошло уже более двадцати лет, теоретическая база и законодательное регулирование данного института остаются далеко не совершенным. Именно поэтому, как свидетельствует судебная практика, подрядчику еще ни разу не удалось осуществить свое право на удержание результата строительных работ. Суды отказывают подрядчикам в этом праве, ссылаясь на различные основания, иногда эти основания друг другу противоречат. Например, в одном случае суд, отказывая в удовлетворении требования о признании права на удержание результата строительных работ, сослался на отсутствие зарегистрированного права собственности на спорный объект, а в другом случае, наоборот, мотивировал свой отказ тем, что право собственности на спорный объект было зарегистрировано, поэтому подрядчик не вправе удерживать вещь.

Установление права собственности на результат строительных работ — это не единственная проблема. К таковым следует отнести и другие вопросы, например: возможно ли в принципе удержание результата строительных работ, представляющего собой недвижимую вещь? Можно ли удерживать объект незавершенного строительства? Как влияет на результат строительных работ государственная регистрация права собственности и является ли она необходимым условием для осуществления права удержания? Можно ли удерживать фактическими действиями результат строительных работ, который находится на участке, не принадлежащем подрядчику? К сожалению этот перечень можно продолжить.

Вместе с тем в юридической литературе не так много специальных работ, посвященных исследованию проблем удержания в строительстве. Одной из причин отсутствия интереса отечественных цивилистов к данному институту является широко распространенное мнение, что практическая реализация субъективного права подрядчика на удержание результата строительных работ невозможна.

При неблагоприятно складывающейся картине положение подрядчика

усугубляется изменившейся позицией высшего судебного органа по этому вопросу. В частности, в 2017 году Верховный Суд РФ разъяснил, что условие договора субподряда о том, что срок оплаты выполненных субподрядчиком строительных работ исчисляется с момента сдачи генеральным подрядчиком результата этих работ заказчику по договору или с момента получения генеральным подрядчиком оплаты от заказчика, не противоречит законодательству (вопрос 2)⁴. В этой связи следует напомнить, что с 2000 года существовала прямо противоположная позиция Высшего Арбитражного Суда РФ⁵, которой соответствовала правоприменительная практика нижестоящих судов. Так или иначе, подобные изменения негативно отражаются на конечном производителе работ — подрядчике, и без того незащищенном в подрядных отношениях.

И как результат сложившейся ситуации, институт удержания результата строительных работ утратил юридические основания для своего практического применения. Тем не менее, такое удержание предусмотрено законом и практика реально ощущает его актуальность. Именно поэтому перед юридической наукой стоит задача тщательного теоретического исследования указанного субъективного права, разработки предложений и рекомендаций по его реализации и, наконец, обновления соответствующих законодательных норм.

Исходя из вышесказанного можно утверждать, что актуальность настоящего диссертационного исследования заключается в назревшей необходимости модернизации теоретической платформы фактически неработающего механизма удержания результата строительных работ и,

⁴ Подробно см.: Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 2 (2017), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017 (вопрос 2) // Солидарность. 2017. № 19, 17 (извлечение).

⁵ Подробно см. п. 9 информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» // Вестник ВАС РФ. 2000. № 3.

соответственно, отсутствию возможности реализации подрядчиками своего субъективного права.

Объектом диссертационного исследования являются общественные отношения, складывающиеся в процессе осуществления субъективного права подрядчика на удержание результата строительных работ.

Предметом данного исследования стали российское законодательство, акты органов судебной власти, а также научные труды и публикации отечественных цивилистов, относящиеся к теме диссертации.

Цель диссертационного исследования: определение обязательных условий, необходимых для реализации субъективного права подрядчика на удержание результата строительных работ, формулирование конкретных теоретических и практических предложений, способствующих активной реализации указанного субъективного права.

Для достижения поставленной цели, как нам представляется, необходимо решить следующие **задачи**:

— изучить историю становления института удержания в российском законодательстве и раскрыть его правовую природу;

— исследовать понятие и содержание субъективного гражданского права на удержание результата строительных работ, а затем дать определение такому праву;

— проанализировать различные точки зрения относительно результата строительных работ как объекта удержания;

— определить признаки, которыми должен обладать результат строительных работ как объект удержания, выявить круг этих объектов;

— рассмотреть процесс создания результата строительных работ, начиная с согласования существенных условий договора строительного подряда и заканчивая передачей построенного объекта заказчику, для того чтобы определить, на каком этапе у подрядчика появляется право на удержание результата строительных работ;

— выявить особенности объектов незавершенного строительства с точки зрения признания их результатами работ, которые могут быть объектом удержания.

Методологическую основу диссертации составили как общенаучные методы научного познания, так и специальные юридические: анализ и синтез, индукция и дедукция, диалектический, логический, системный, прогностический, историко-правовой, сравнительно-правовой, формально-юридический и др.

Так, использование историко-правового метода позволило выявить причины и цели появления института удержания, понять их сущность, а также проследить процесс становления и развития этого правового института в России.

Особая роль в исследовании принадлежит сравнительно-правовому и формально-юридическому методу, обеспечившим возможность критически проанализировать нормы действующего российского законодательства с целью выявления причин, по которым подрядчик не может реализовать на практике свое субъективное право на удержание результата строительных работ.

Прогностический метод, в свою очередь, был применен при формулировании предложений, способствующих решению проблемы реализации на практике удержания результата строительных работ.

Теоретической основой исследования послужили произведения российских правоведов: В.А. Алексеева, Н.А. Андриянова, В.А. Белова, М.И. Брагинского, С.Н. Братуся, Е.В. Вавилина, С.Н. Веретенниковой, В.В. Витрянского, Б.М. Гонгало, С.П. Гришаева, М.А. Егоровой, О.Г. Ершова, А.И. Иванчак, О.С. Иоффе, М.М. Каткова, С.В. Коведяева, Е.Б. Козловой, А.В. Малько, Н.И. Матузова, В.П. Мозолина, К.А. Новикова, С.В. Пахмана, В.А. Рыбакова, А.П. Сергеева, В.Н. Синельниковой, Е.А. Суханова, Ю.К. Толстого, Д.А. Торкина, О.В. Трудовой, Р.О. Халфиной, О.А. Хатунцева, В.В. Шарапова, Н.В. Южанина, других ученых-юристов, а также работы

С.В. Сарбаша, который внес особенно большой вклад в изучение института удержания.

Нормативную и эмпирическую основу настоящего диссертационного исследования составили Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, отдельные федеральные законы, законодательство Российской Федерации в целом, акты Верховного Суда и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, нижестоящих судов (постановления и определения). В ходе исследования было уделено внимание Концепции развития гражданского законодательства, одобренной Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 7 октября 2009 г., строительным нормам и правилам (СНиП), государственным стандартам Российской Федерации (ГОСТ), методическим рекомендациям и ряду других актов, имеющих рекомендательный характер.

Кроме того, в работе были изучены и использованы материалы судебной практики.

Научная новизна данного диссертационного исследования определяется тем, что оно является одним из немногих, посвященных удержанию результата строительных работ; на сегодняшний день удержание вещей должника, в том числе результата строительных работ, возможно в силу действующего законодательства, однако как свидетельствует практика, реализовать такое субъективное право пока не смог ни один подрядчик. В результате проведенного исследования проблем, с которыми сталкивается подрядчик и которые препятствуют ему реализовать свое субъективное право на удержание, автором выработаны предложения, способствующие модернизации теоретической платформы субъективного права на удержание результата строительных работ.

Положения, выносимые на защиту:

1. Субъективное право подрядчика на удержание результата строительных работ имеет сложную структуру, включающую как правомочия

на объект строительства в виде полностью построенного или реконструированного здания или сооружения, а также объекта незавершенного строительства, так и правомочия на изготовленную подрядчиком исполнительную документацию на данный объект строительства, позволяющие подрядчику владеть таким результатом до передачи его заказчику, требовать от заказчика оплаты, а в случае неоплаты, не передавать заказчику результат работ и требовать удовлетворения за счет этого результата своих имущественных требований.

2. Субъективное право на удержание результата строительных работ возникает у подрядчика при наличии совокупности следующих юридических фактов:

во-первых, в отношении объекта строительства — исключительно после завершения работ в целом или завершения самостоятельного этапа строительных работ, в отношении исполнительной документации — с момента изготовления такой документации подрядчиком;

во-вторых, если имеется неисполненное денежное обязательство по оплате выполненной работы;

в-третьих, при наличии у подрядчика реальной возможности осуществить удержание, в частности, если заказчику не передано неразрывно связанное с построенным объектом имущество, а именно: строительная площадка с возведенным на ней объектом строительства, а также технически связанное с таким объектом сопутствующее оборудование, изготовленная исполнительная документация, и др.

Таким образом, у подрядчика возникает основание реализовать свое субъективное право на удержание результата работ на стадии, когда выполненные и принятые строительные работы не оплачены заказчиком и одновременно с этим подрядчик не передал в полном объеме заказчику право владения, пользования, распоряжения возведенным объектом строительства и изготовленной исполнительной документацией.

3. Установлено, что объектами субъективного права подрядчика на удержание результата строительных работ могут быть признаны три вида вещей:

- полностью построенное или реконструированное здание и сооружение;
- объект незавершенного строительства;
- изготовленная подрядчиком исполнительная документация на объект строительства.

Все три перечисленных объекта субъективного права удержания являются результатом деятельности подрядчика по договору строительного подряда, поскольку исполнительная документация подготавливается подрядчиком по мере выполнения строительных работ, а ее наличие является одним из условий ввода объекта в эксплуатацию и служит юридической гарантией безопасности последующей эксплуатации и ремонта построенного или реконструированного объекта, поэтому ее отсутствие ограничивает права заказчика на возведенный или реконструированный объект в части пользования и распоряжения.

4. Субъективное право на удержание результата строительных работ возникает у подрядчика, даже если строительство не было завершено. В этом случае предметом права удержания будет являться объект незавершенного строительства, представляющий собой, как минимум, объект с выполненным на основании разрешительной и технической документации объемом работ первого этапа строительства (нулевого цикла), на котором строительномонтажные работы приостановлены.

Правоотношения, складывающиеся по поводу удержания объекта незавершенного строительства, характеризуются следующими признаками:

- в полном объеме выполнены работы, как минимум, первого этапа строительства (нулевого цикла);
- строительномонтажные и (или) пуско-наладочные работы по

возведению объекта приостановлены;

- финансирование строительства прекращено или приостановлено;
- строительство объекта осуществлялось на основе надлежащим образом оформленной разрешительной и технической документации с соблюдением градостроительных и строительных норм и правил;
- имеется неисполненное денежное обязательство по оплате выполненной работы.

5. Для реализации субъективного права подрядчика на удержание предлагается разделить передачу результата строительных работ на два этапа.

На первом этапе должно состояться подписание заказчиком и подрядчиком актов, подтверждающих выполнение работ⁶ и их завершение⁷.

Второй этап состоит в освобождении строительной площадки от принадлежащего подрядчику имущества и передаче ее вместе с возведенным на ней объектом строительства заказчику, а также передаче заказчику исполнительной документации на объект строительства, технически связанного с объектом сопутствующего оборудования и другого имущества заказчика.

В случае неисполнения заказчиком обязательства об оплате выполненных работ, подрядчик вправе удерживать и не передавать заказчику результат строительных работ на втором этапе.

6. В связи с выполнением договора строительного подряда у заказчика может возникнуть два вида денежных обязательств перед подрядчиком — обязательство по уплате аванса и обязательство по уплате выполненных работ. Обязательство по уплате аванса в отношении всей работы в целом и применительно к отдельным ее этапам, не может обеспечиваться правом

⁶ Как правило, это унифицированная форма № КС-2 «Акт о приемке выполненных работ»; унифицированная форма № КС-3 «Справка о стоимости выполненных работ и затрат».

⁷ Обычно, это унифицированная форма № КС-11 «Акт приемки законченного строительством объекта»; унифицированная форма № КС-14 «Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией».

удержания результата работ по следующим причинам:

во-первых, ввиду отсутствия предмета удержания, так как авансовый платеж (предварительная оплата) производится либо до выполнения работ, либо непосредственно после начала выполнения работ, но в любом случае до выполнения работ в полном объеме или самостоятельного этапа (цикла) строительства и подписания акта сдачи-приемки выполненных работ;

во-вторых, неисполнение обязанности по уплате авансового платежа влечет за собой иные, не связанные с удержанием, последствия, в частности: подрядчик вправе не приступать к работе, а начатую работу приостановить; подрядчик вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков, если иное не предусмотрено договором.

Предложения по совершенствованию норм части второй Гражданского кодекса Российской Федерации, направленные на модернизацию правового механизма осуществления субъективного права подрядчика на удержание результата строительных работ:

1. Субъективное право подрядчика на удержание изготовленной исполнительской документации в настоящее время невозможно реализовать из-за того, что действующая ст. 726 ГК РФ обязывает подрядчика передать исполнительную документацию вместе с результатом работ, что лишает подрядчика права ее удерживать.

В связи с этим необходимо предусмотреть законодательную возможность удержания исполнительной документации путем внесения изменений в ст. 726 ГК РФ, изложив ее в следующей редакции:

«После передачи результата работы подрядчик обязан предоставить заказчику информацию, касающуюся эксплуатации или иного использования предмета договора подряда, если это предусмотрено договором либо характер информации таков, что без нее невозможно безопасное использование результата работы для целей, указанных в договоре».

2. В связи с тем, что объекты незавершенного строительства не

признаются судами в качестве объектов удержания в силу того, что ст. 712 ГК РФ не предусматривает удержание объектов незавершенного строительства, необходимо предусмотреть такую возможность, дополнив ст. 712 ГК РФ новым (вторым) абзацем следующего содержания: «Правила настоящей статьи распространяются на объекты незавершенного строительства».

Теоретическая и практическая значимость исследования заключается в том, что полученные выводы и выработанные предложения могут быть использованы в научных изысканиях, посвященных институту удержания, в частности удержанию результатов строительных работ; в законотворческой деятельности и правоприменительной практике, поскольку в представленной диссертационной работе содержатся рекомендации по совершенствованию гражданского законодательства, а также при преподавании курса гражданского права.

Апробация результатов исследования. Диссертационная работа подготовлена на кафедре гражданского и предпринимательского права Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российская государственная академия интеллектуальной собственности» (ФГБОУ ВО РГАИС). Основные положения, выводы, разработанные предложения и рекомендации, содержащиеся в диссертации, опубликованы в четырех научных статьях автора. Результаты исследования используются автором в процессе практической деятельности в ООО НПФ «ФИТО».

Структура диссертационной работы определяется ее темой, поставленными целями, задачами и требованиями, предъявляемыми к работам такого уровня. Работа состоит из введения, двух глав (семи параграфов), заключения, перечня источников права и научной литературы, приложения. Основные выводы и предложения представлены в самом содержании работы.

II. ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во **введении** обосновывается выбор темы и ее актуальность, определяются цель и задачи, методологическая и теоретическая основы, эмпирическая база исследования, раскрывается его научная новизна, формулируются основные положения, выносимые на защиту, указана теоретическая и практическая значимость диссертационной работы, приводится ее структура.

Глава 1 данной работы (**«Общая правовая характеристика права на удержание»**) состоит из трех параграфов.

Параграф 1.1 (**«Генезис и правовая природа института удержания как способа обеспечения обязательств в российском гражданском праве»**) посвящен изучению истории становления института удержания в российском гражданском праве и раскрытию его юридической природы.

Впервые в отечественной литературе удержание рассмотрено в работе С.В. Пахмана, изданной в 1877 году под названием «Обычное гражданское право в России. Юридические очерки. Т. 1». В своей работе ученый наряду с неустойкой, поручительством, задатком и залогом выделяет также «задержание чужого имущества», встречающееся в обычном праве в двух формах — приостановление исполнения своего обязательства по отношению к кредитору и *задержание принадлежащих должнику вещей*.

Позднее, в начале XX столетия, был издан проект Гражданского уложения Российской империи, в котором содержались нормы, регламентирующие право удержания (ст. 1642—1645). В проекте отдельно предусматривалось право удержания, возникшее из обязательства, стороны которого действуют как предприниматели (торговцы). Им обеспечивались всякого рода требования, в отличие от общегражданского права удержания, которое создавало условия для требований, связанных только с конкретным имуществом. Однако указанный проект Гражданского уложения так и не стал

законом.

Появившийся в 1922 году Гражданский кодекс РСФСР, как и принятый на смену ему Гражданский кодекс РСФСР 1964 года, не предусматривал нормы о праве удержания. Право удержания нашло свое законодательное закрепление только с принятием Гражданского кодекса Российской Федерации в 1994 году — в статьях 359 («Основания удержания») и 360 («Удовлетворение требований за счет удерживаемой вещи») главы 23 («Обеспечение исполнения обязательств»).

Право удержания результата работ появилось в законодательстве в 1996 году с принятием части второй Гражданского кодекса Российской Федерации и закреплением в ст. 712 Кодекса («Право подрядчика на удержание»).

Вместе с тем в теории права и на практике возникает вопрос: могут ли стороны в договоре подряда исключить возможность применения удержания? На поставленный вопрос ученые-юристы отвечают положительно, аналогичной позиции придерживаются и суды.

Руководствуясь общими положениями об удержании, а также принципами свободы договора и автономии воли сторон, автор диссертационного исследования поддерживает вывод о том, что ст. 712 ГК РФ носит диспозитивный характер, однако предлагает внести изменение в законодательство, исключив из ст. 359 ГК РФ пункт 3, тем самым придав норме ст. 712 ГК РФ императивный характер. Целесообразность этого объясняется тем, что на практике условия договора подряда зачастую диктуются заказчиком, которому выгодно включать в договор положения о запрете удержания. Например, в случае определения подрядчика для выполнения работ на основе конкурса, заказчик вправе включить в конкурсную документацию проект договора, условия которого не будут подлежать никаким изменениям. В ситуации кризиса в строительной отрасли подрядчик зачастую вынужден принимать условия, навязываемые заказчиком. Его интересы как слабой стороны договора наверняка будут ущемлены.

Рассмотрев различные точки зрения относительно природы права удержания, автор диссертационной работы приходит к следующему выводу: по своей природе удержание является способом обеспечения исполнения обязательств, выражающимся в юридическом поступке как одностороннем действии, направленном на защиту нарушенных субъективных гражданских прав.

В параграфе 1.2 («Понятие субъективного права подрядчика на удержание результата строительных работ») дано определение понятия субъективного гражданского права, раскрывающее его объем и содержание.

Выполненное исследование показало, что наибольшее распространение в научной литературе получило определение субъективного гражданского права как меры дозволенного или возможного поведения управомоченного лица.

Существует также правовая позиция, сторонники которой рассматривают субъективное гражданское право как средство обеспечения определенного поведения обязанного лица в интересах управомоченного лица. Однако с такой позицией нельзя согласиться ввиду ее одностороннего характера.

Раскрывая понятие субъективного права, Е.В. Вавилин в своей работе конкретизирует его применительно к отраслевой принадлежности.

Проведенный анализ позволяет прийти к выводу о том, что определение субъективного гражданского права *как вида и меры возможного или дозволенного поведения лица, обеспеченных законом и соответствующими обязанностями других лиц*, является наиболее точным и ёмким.

Поскольку субъективное право представляет собой меру возможного поведения субъектов правоотношения, следовательно, юридическая обязанность выступает в качестве меры должного поведения.

В диссертационной работе автор разделяет точку зрения ученых-юристов, утверждающих, что содержание субъективных гражданских прав, так или иначе, является результатом разнвариантных комбинаций трех

правомочий: правомочия на собственные действия, правомочия требования, правомочия на защиту.

Проведенный анализ норм Гражданского кодекса Российской Федерации позволил выделить основные субъективные гражданские права, которыми наделяется подрядчик при заключении договора строительного подряда. Такие права включают в себя:

- получение задания от заказчика и его содействие в выполнении работ;
- привлечение субподрядчиков, если договором не предусмотрена обязанность подрядчика выполнить работу лично;
- проведение работ и пересмотр цены работ, экономию подрядчика;
- приостановление и отказ от выполнения работ;
- сдачу-приемку и оплату результата работ;
- удержание результата строительных работ.

При неисполнении заказчиком обязанности уплатить установленную цену либо иную сумму, причитающуюся подрядчику в связи с выполнением договора подряда, подрядчик имеет право на защиту своих нарушенных прав любым из предусмотренных законом способов.

Одним из способов защиты прав, нарушенных заказчиком, является реализация подрядчиком своего субъективного права на удержание результата строительных работ, предусмотренного ст. 712 ГК РФ.

Субъективное право на удержание — это относительное, обязательственное право, основанное на принципах и нормах действующего законодательства, а также на обычаях, сложившихся между субъектами обязательства, которое может быть реализовано только в отношении конкретного лица (второй стороны в обязательстве).

Субъективное право на удержание результата строительных работ характеризуется следующими правомочиями:

- возможность владеть результатом строительных работ до передачи его заказчику;

- возможность требовать от заказчика оплаты за выполненные работы;
- в случае неоплаты со стороны заказчика, возможность не передавать заказчику результат работ и требовать удовлетворения за счет этого результата своих имущественных требований.

В параграфе 1.3 («Понятие объектов права удержания, их виды и классификация») рассмотрены объекты удержания в целом и объекты удержания по договору строительного подряда в частности.

Автором диссертационной работы сформулировано понятие объекта права удержания.

Установлено, что не все объекты гражданских прав могут быть удержаны. В частности, к таким объектам относятся:

- а) имущественные права;
- б) результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность);
- в) нематериальные блага;
- г) вещи, ограниченные в обороте;
- д) наличные деньги и безналичные средства;
- е) бездокументарные ценные бумаги;
- ж) собственные вещи кредитора.

Напротив, объектом права удержания могут выступать вещи, принадлежащие должнику (за исключением денег, бездокументарных ценных бумаг, а также вещей, ограниченных в обороте), включая документарные ценные бумаги, а также недвижимые вещи.

Особое внимание уделено спорным объектам удержания, таким как деньги, недвижимые вещи, вещи, определяемые родовыми признаками, а также вещи, принадлежащие кредитору.

На основе признаков, присущих объекту удержания по договору строительного подряда (имеет объективно выраженную материальную форму, создан по заданию заказчика, не оплачен заказчиком, принадлежит по договору

заказчику), автор диссертационной работы раскрывает его понятие и приводит классификацию таких объектов.

Объекты удержания в подрядных отношениях можно разделить на две группы: 1) вещи, принадлежащие заказчику; 2) результат работ.

В первую группу объектов входят:

- оборудование;
- давальческие материалы;
- переданная для переработки (обработки) вещь;
- иное имущество (материальные объекты).

Ко второй группе объектов относятся движимые и недвижимые вещи, возникшие в результате выполнения работ. Недвижимые вещи подразделяются на вновь возводимые и реконструируемые, которые, в свою очередь, могут быть как завершенными, так и незавершенными.

Изучение и анализ судебной практики по соответствующей тематике показывает, что в отношении недвижимого имущества подрядчику еще ни разу не удавалось реализовать субъективное право на удержание.

Глава 2 диссертационной работы («**Реализация субъективного права подрядчика на удержание результата строительных работ**») состоит из четырех параграфов.

В параграфе 2.1 («**Правовая основа создания результата строительных работ**») проанализированы процесс создания объекта строительства в целом и его этапы, начиная с согласования существенных условий договора строительного подряда и заканчивая передачей построенного объекта заказчику, в результате чего автором установлено, на каком из этих этапов у подрядчика появляется право на удержание результата строительных работ.

В силу содержания ст. 740 ГК РФ существенными условиями договора строительного подряда являются предмет и сроки выполнения работ (подрядчик обязуется *в установленный договором срок построить по заданию заказчика*

определенный объект либо выполнить иные строительные работы), а также цена работ (заказчик обязуется уплатить обусловленную цену).

Автор отмечает, что после заключения договора, заказчик должен создать подрядчику все необходимые условия для выполнения работ, в частности предоставить земельный участок (строительную площадку); передать техническую документацию; и, если это предусмотрено договором, выплатить аванс и (или) обеспечить строительство материалами и оборудованием.

Сдача результата работ подрядчиком и приемка его заказчиком оформляются актом. Как правило, для этого используются унифицированные формы рекомендательного характера, утвержденные постановлением Госкомстата России от 11 ноября 1999 г. № 100: общий журнал работ по форме КС-6; акт о приемке выполненных работ по форме КС-2; справка о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3; акт приемки законченного строительством объекта по форме КС-11; акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией по форме КС-14.

На практике для поэтапной сдачи-приемки выполненной работы обычно используются акт КС-2 и справка КС-3, а для передачи всего комплекса работ (например, построенного здания) используются формы акта КС-11 и (или) акта КС-14. В договоре подряда следует предусмотреть, каким документом передается и принимается результат выполненной работы.

Так, при создании строительных объектов акты КС-2 и справки КС-3 подписываются на протяжении всего строительства для целей фиксации выполненных объемов работ и проведения расчетов с подрядчиком, а по завершении строительства построенный объект (результат выполненной работы) передается уже по акту КС-11 и (или) акту КС-14.

В этом же параграфе автором диссертационной работы рассматриваются понятие гарантийного удержания, его правовая природа, предлагаются формулировки признаков, отличающих гарантийное удержание от удержания вещи.

В параграфе 2.2 («Результат строительных работ как объект удержания») изложены выводы, касающиеся объектов удержания по договору строительного подряда. Автор диссертационного исследования исходит из того, что создание результата строительных работ является предметом договора строительного подряда, в соответствии с которым результатом работ будет являться построенная или реконструированная недвижимая вещь (недвижимое имущество, недвижимость), объект незавершенного строительства и изготовленная исполнительная документация.

Таким образом, результат строительных работ и объект удержания могут быть представлены в виде построенного или реконструированного здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса; объекта незавершенного строительства; исполнительной документации.

При этом автор отстаивает позицию, согласно которой объектом права удержания не может являться предприятие, мотивируя справедливость такого подхода тем, что предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности и включающий в себя не только земельные участки, здания, сооружения, но и оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, а также исключительные права, права требования и долги. Соответственно, из-за входящих в состав предприятия прав требования, долгов и исключительных прав оно не может быть объектом права удержания. Поэтому автор выражает свое согласие с учеными, предлагающими исключить из ст. 740 ГК РФ упоминание о предприятии.

На практике бывают случаи, когда по тем или иным причинам, например из-за отсутствия денежных средств, необходимых для дальнейшего финансирования, приостанавливается и замораживается строительство объекта. В связи с этим особый научный интерес представляют исследование объекта незавершенного строительства и решение спорных вопросов: что является объектом незавершенного строительства и может ли объект незавершенного

строительства быть удержан?

По итогам проведенного исследования автором диссертационной работы сформулирован следующий вывод: объект незавершенного строительства, представляющий собой как минимум объект с завершенным на основании разрешительной и технической документации объемом работ первого этапа строительства (нулевого цикла), на котором строительно-монтажные работы приостановлены, может быть удержан.

Гражданское законодательство признает объекты незавершенного строительства объектами гражданских прав (ст. 130 ГК РФ), которые могут быть предметом договора купли-продажи и даже договора аренды. Следовательно, они также могут быть предметом удержания. Однако суды не признают их в качестве объектов удержания по формальному признаку — объекты незавершенного строительства не указаны в ст. 712 ГК РФ.

В связи с этим автором предлагается внести изменение в законодательство, дополнив эту статью ГК РФ положением о том, что подрядчик имеет право на удержание объекта незавершенного строительства.

В параграфе 2.3 («Условия для реализации права на удержание результата строительных работ») обосновываются соответствующие условия.

Автор диссертационного исследования отмечает, что таким обязательным условием является, в первую очередь, наличие у заказчика неисполненного денежного обязательства перед подрядчиком по оплате выполненной работы. При этом обязанность осуществить предварительную оплату выполненной работы или отдельных ее этапов (уплатить аванс) не может обеспечиваться правом удержания.

Во-первых, предварительная оплата (уплата аванса) производится заказчиком либо до начала выполнения работы, либо после начала выполнения работы, но в любом случае до выполнения ее подрядчиком в полном объеме или самостоятельного этапа (цикла) строительства и подписания акта сдачи-приемки выполненных работ (иными словами, до фактического исполнения

предмета договора). А значит, при неуплате заказчиком аванса до начала выполнения работы у подрядчика не возникает права удержания, поскольку результата работы еще не существует в природе, следовательно, отсутствует предмет удержания. А при неуплате заказчиком аванса после начала выполнения работы у подрядчика не возникает права удержания, так как результат работы, даже если он и существует, но не передан заказчику, не является «вещью» последнего, поэтому не может быть удержан.

Во-вторых, в случае неисполнения заказчиком обязанности по уплате аванса (если такая обязанность предусмотрена договором), законодатель наделяет подрядчика определенными правами, не включающими в себя право удержания. Так, подрядчик вправе не приступать к работе, а начатую работу приостановить; отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков, если иное не предусмотрено договором.

Второе условие заключается в том, что право на удержание результата работ возникает у подрядчика исключительно после завершения работ в целом или завершения самостоятельного этапа строительных работ, подтвержденного актом. Это связано с тем, что обязанность оплатить выполненную работу возникает у заказчика после того, как работа выполнена подрядчиком и передана заказчику по соответствующему акту.

В случае уклонения заказчика от подписания акта, по которому передается результат выполненной работы, подрядчик вправе подписать акт только со своей стороны, сделав в нем отметку об отказе заказчика от подписания данного акта (п. 4 ст. 753 ГК РФ). Кроме того, подрядчик вправе по истечении месяца со дня, когда согласно договору результат работы должен был быть передан заказчику, и при условии последующего двукратного предупреждения заказчика продать результат работы, а вырученную сумму, за вычетом всех причитающихся подрядчику платежей, внести на имя заказчика в депозит в порядке, предусмотренном ст. 327 ГК РФ (п. 6 ст. 720 ГК РФ).

Односторонний акт сдачи или приемки результата работ будет иметь

такую же силу, что и акт, подписанный обеими сторонами, однако подрядчик должен быть уверен в том, что мотивы отказа заказчика от подписания акта необоснованны. После подписания такого акта подрядчик может осуществить право удержания на общих основаниях.

И, наконец, субъективное право подрядчика на удержание возникает только при наличии у исполнителя юридически возможных способов удержания, в частности, если заказчику не были переданы: строительная площадка; исполнительная документация; технически связанное с объектом строительства сопутствующее оборудование; ключи от здания или сооружения и другие неразрывно связанные с построенным объектом вещи.

В параграфе 2.4 («Проблемы в области реализации права удержания результата строительных работ и пути их решения») указана основная причина отсутствия случаев реализации подрядчиком субъективного права на удержание результата строительных работ — это невозможность установления факта владения подрядчиком соответствующим результатом, недвижимой вещью.

С одной стороны, подрядчик должен передать заказчику результат строительных работ и только после этого у заказчика возникает обязательство по оплате, обеспечиваемое удержанием, а с другой стороны, после совершения действий по передаче результата строительных работ подрядчик теряет право владения объектом, который к тому же был возведен на чужом земельном участке.

Автором диссертационного исследования рассмотрено три варианта решения существующей проблемы, произведен их сравнительный анализ с указанием преимуществ и недостатков, а также негативных последствий для заказчика, результаты которого представлены в приведенной ниже таблице:

Решение	Негативные последствия для заказчика	Преимущества	Недостатки

<p>Законодательное закрепление обязательной государственной регистрации удержания недвижимой вещи в качестве обременения</p>	<p>Обременение прав заказчика и, как следствие, невозможность распоряжаться обремененным имуществом</p>	<p>Самый действенный способ побудить заказчика рассчитаться с подрядчиком в случае наступления значительных негативных последствий для заказчика</p>	<p>Ограничение круга субъектов, правомочных удерживать результат строительных работ только лицами, имеющими прямые договоры строительного подряда с заказчиками, являющимися собственниками объекта строительства; невозможность осуществления удержания до момента государственной регистрации заказчиком права на построенный объект</p>
<p>Удержание изготовленной подрядчиком</p>	<p>Исполнительная документация необходима</p>	<p>Легко реализовать, так как подрядчик разрабатывает</p>	<p>Исполнительная документация представляет</p>

исполнительной документации	заказчику для ввода объекта в эксплуатацию; для эксплуатации объекта и проведения ремонтных работ	исполнительную документацию; удержание возможно вне зависимости от того, с кем у подрядчика заключен договор (с конечным заказчиком или же с генеральным подрядчиком)	ценность в основном только для заказчика строительства
Разделение передачи результата на два этапа: на первом этапе подтверждается объем и стоимость выполненных работ, а на втором этапе, при условии получения оплаты от заказчика, передается строительная	Результат выполненных работ и строительная площадка не будут переданы заказчику; на объекте остается имущество подрядчика, в том числе временные здания и сооружения, которые будут препятствовать	Легко реализовать, в договоре может быть отражен соответствующий порядок приема-передачи результата работ	Отсутствуют

площадка вместе с объектом строительства и технически связанным сопутствующим оборудованием	заказчику использовать объект по назначению и распоряжаться им		
---	--	--	--

В заключении подведены итоги выполненного диссертационного исследования, сделаны теоретические выводы и сформулированы практические рекомендации по совершенствованию механизма удержания результата строительных работ.

Основные результаты диссертационного исследования опубликованы в журналах, которые вошли в перечень ведущих рецензируемых научных журналов и изданий:

1. *Рахчева Ю.Н.* Условия реализации подрядчиком права на удержание // Евразийский юридический журнал. 2015. № 2 (81). С. 135—137. Объем — 0,5 п.л.

2. *Рахчева Ю.Н.* Удержание подрядчиком имущества заказчика и результата работ, классификация объектов удержания // Право и политика. 2015. № 6. С. 879—884. Объем — 0,7 п.л.

3. *Рахчева Ю.Н.* Результат строительных работ как объект удержания // Евразийский юридический журнал. 2015. № 8 (87). С. 171—173. Объем — 0,4 п.л.

4. *Рахчева Ю.Н.* Понятие субъективного права подрядчика на удержание результата строительных работ // Копирайт. 2016. № 3. С. 202—208. Объем — 0,4 п.л.

Общий объем публикаций составляет 2 печатных листа.