

## ЗАРУБЕЖНОЕ ПРАВО

*В. Г. Орлов*

### ТИПЫ КОНТРАКТОВ В ПРАВЕ ФИНЛЯНДИИ. КУПЛЯ-ПРОДАЖА И СТРОИТЕЛЬНЫЙ ПОДРЯД<sup>1</sup>

Купля-продажа и строительный подряд являются основными типами контрактов в праве Финляндии. Купля-продажа регулируется диспозитивными нормами Закона о купле-продаже; часть положений этого закона носят общий характер и применяются также к другим типам и видам договоров. Отношения по строительному подряду, в свою очередь, регулируются в основном Общими условиями строительного подряда.

*Ключевые слова:* купля-продажа, строительный подряд, Закон о купле-продаже, Общие условия строительного подряда, усмотрение сторон.

*Vladimir G. Orlov*

#### CONTRACT TYPES IN THE LAW OF FINLAND. SALES CONTRACT AND CONSTRUCTION CONTRACT

Sales contracts and construction contracts are the main contracts types in the law of Finland. Sales contract is regulated by discretionary rules of the Law on sales. Some provisions of this law are of general character and apply also to other types of contracts. Relations under a construction contract are regulated, primarily, by the General conditions of a construction contract.

*Keywords:* Sales contract, construction contract, Law on sales, General conditions of a construction contract, parties' discretion.

Купля-продажа движимых вещей/товаров и строительный подряд следует отнести к числу основных типов контрактов, предпринимательских договоров в праве Финляндии (скандинавском праве<sup>2</sup>), как и вообще в предпринимательском праве. Характерным

---

*Орлов Владимир Георгиевич* — доктор юридических наук, приват-доцент Международного контрактного права, Хельсинкский университет, Финляндия, 00014, Хельсинки; профессор, Российский государственный педагогический университет имени А. И. Герцена, Российская Федерация, 191186, Санкт-Петербург; vladimir.orlov@saunalahti.fi

*Orlov Vladimir Georgievich* — doctor of legal sciences, privatdozent of International contract law in the University of Helsinki, Helsinki, 00014, Finland; professor of the Herzen State Pedagogical University of Russia, St. Petersburg, 191186, Russian Federation; vladimir.orlov@saunalahti.fi

<sup>1</sup> Общим вопросам скандинавского (финляндского) договорного права посвящены следующие работы: *Орлов В. Г. 1) Особенности скандинавского договорного права // Цивилистические исследования. Сб. науч. трудов. 2005. Вып. II. М., 2006. С. 550–597; 2) Особенности скандинавского договорного права (продолжение) // Цивилистические исследования. Сб. науч. трудов. Вып. III. М., 2007. С. 519–553; 3) Особенности скандинавского договорного права (окончание) // Цивилистические исследования. Ежегодник гражданского права. 2007–2009. Вып. IV. Томск, 2010. С. 425–442. — Договорное право Финляндии кратко изложено в главе «Торговое право Финляндии» (см.: Торговое право зарубежных стран / отв. ред. В. Ф. Попондопуло, О. А. Макарова. М., 2012).*

<sup>2</sup> Право стран Северной Европы, в особенности частное право, настолько гармонизировано, что в сравнительном правоведении принято употреблять термин «скандинавское право».

для права Финляндии является то, что по характеру правового регулирования они существенно различаются. Законодательство не содержит норм, непосредственно регулирующих отношения по строительному подряду, и они регулируются в первую очередь совместно согласованными условиями. Напротив, купля-продажа регулируется отдельно и притом достаточно детально законодательными нормами; положения Закона о купле-продаже 1987 г., однако, все же носят диспозитивный характер.

## 1. Купля-продажа

### 1.1. Понятие и основное содержание

В правовой доктрине Финляндии под договором купли-продажи принято понимать договор, в соответствии с которым продавец возмездно (за денежное возмещение) передает или обязуется передать покупателю право собственности на объект договора (движимое имущество, услугу), который определяется договором.

### 1.2. Правовое регулирование договора купли-продажи

Купля-продажа движимых вещей/товаров урегулирована непосредственно нормами права, включенными в Закон о купле-продаже 1987 г.<sup>3</sup> Часть положений этого Закона принято считать общими положениями договорного права Финляндии, применимыми и к другим типам и видам договоров. Общие положения договорного права Финляндии содержатся также в Законе о сделках 1929 г.<sup>4</sup>

Сфера применения Закона о купле-продаже определена в его ст. (§) 1–5. Закон применяется к купле-продаже и в соответствующих случаях к мене движимых вещей (товаров).<sup>5</sup> Закон регулирует непосредственно куплю-продажу товаров между предпринимателями и куплю-продажу вещей между частными лицами (гражданами).

Закон может быть также применен к заказу товара, подлежащего изготовлению, если заказчик не берет на себя обязательства поставить существенную часть материалов, необходимых для изготовления. Однако в любом случае из сферы применения Закона исключены договоры, в которых поставщик обязуется выполнить работу или предоставить иные услуги, если это обязательство составит основную часть его обязанностей.

Закон о купле-продаже прямо предписывает, что его положения не применяются к отчуждению находящегося на чужом земельном участке здания, строения, сооружения, если вместе с этим передается право пользования земельным участком. Закон не применяется также и к договору о строительстве здания или другого находящегося на земле или в воде строения или сооружения. Положения Закона о купле-продаже не применяются и к потребительским договорам, если иное не предусмотрено Законом о защите потребителя 1978 г. Вне сферы применения Закона в соответствии с его предписаниями находятся некоторые международные контракты, которые регулируются отдельным законодательством.<sup>6</sup>

<sup>3</sup> *Kauppalaki* 27.3.1987/355.

<sup>4</sup> Закон о сделках (*Laki varallisuusoikeudellisista oikeustoimista* 13.6.1929/228), хотя и является основным законом в области регулирования договорных отношений, посвящен, однако, лишь некоторым вопросам договорного права. Он содержит положения, которые регулируют заключение договора, а также недействительность и соразмерение или приспособление сделок.

<sup>5</sup> Объектами купли-продажи, регулируемой Законом, могут быть энергия, права интеллектуальной собственности, денежные требования и акции.

<sup>6</sup> Финляндия участвует в Венской конвенции о договорах международной купли-продажи 1980 г., положения которой за отдельными исключениями введены в законодательство Финляндии Законом

В основу правового регулирования купли-продажи положен согласно Закону о купле-продаже принцип свободы договора. Его положения применяются в случаях, если иное не предусмотрено условиями договора, заключенного между сторонами, установившейся между сторонами договора практикой или торговым или иным обычаем, который принято считать связывающим стороны по договору (ст. 3).

Закон о купле-продаже содержит помимо общих положений, определяющих сферу применения Закона и его правовой характер, нормы о передаче товара, рисках за товар, соответствии товара условиям договора, последствиях задержки передачи товара, последствиях дефектов товара и правовых дефектах, а также единые положения о последствиях нарушений договора продавцом. Закон содержит также положения, которые определяют обязанности покупателя и последствия нарушений договора покупателем.

Далее в Закон о купле-продаже включены нормы о предвидимом нарушении договора, единые положения о расторжении договора и заменительной поставке, нормы о размере возмещения убытков и о проценте, а также о сохранении товара и доходе от товара.<sup>7</sup> Закон завершается положениями, регулируемыми предусмотренные Законом уведомления и введение Закона в силу.

### **1.3. Обязанности и права продавца**

Основной обязанностью продавца является передача (доставка) товара (вещи). Они должны быть переданы в установленный срок и в надлежащем состоянии. К передаче товара обычно принято привязывать распределение ответственности за риски, связанные с товаром, т. е. переход рисков *случайной* гибели и/или случайного повреждения товара (вещи). К тому же продавец отвечает за расходы, которые возникнут до передачи товара, если просрочка в передаче не будет вызвана обстоятельствами, за которые отвечает покупатель.

#### **1.3.1. Передача товара**

Нормы Закона о купле-продаже, регулирующие передачу товара, содержат положения, которые касаются продажи с забором или выборкой товара и продажи с доставкой товара. В соответствии с положениями о продаже с забором товара (ст. 6) товар должен быть готов к передаче покупателю в местонахождении торгового места продавца, которое было у него на момент заключения договора. В случае отсутствия такого места, связанного с продажей, товар должен быть готов к передаче в месте жительства продавца. Вместе с тем если другое местонахождение подлежащего передаче товара было известно сторонам при заключении договора, то товар должен быть готов к передаче в этом месте.

Нормы Закона о купле-продаже, регулирующие продажу с доставкой (ст. 7), предусматривают обязанность продавца по доставке товара, к исполнению которой он может привлечь перевозчика. Если товар должен быть привезен покупателю в том же

---

1988 г. Причем из сферы применения Конвенции исключены договоры купли-продажи, заключаемые между организациями, местонахождение деятельности которых в Дании, Исландии, Норвегии, Швеции или Финляндии. В таких случаях применяются национальные законы о купле-продаже.

<sup>7</sup> В соответствии с Законом (ст. 79) доход, полученный от товара до момента его передачи в соответствии с договором, принадлежит продавцу, если нет оснований предположить, что доход будет получен позднее. В свою очередь, доход, полученный от товара после его передачи в соответствии с договором, принадлежит покупателю, если нет оснований предположить, что он был получен ранее. Что касается купли-продажи акций, то такая сделка включает дивиденды, срок выплаты которых не наступил, а также право подписки акций, которое невозможно реализовать до заключения сделки.

населенном пункте или на территории, на которой продавец обычно обеспечивает перевозку подобного товара, передача товара происходит по получению товара покупателем. В этом случае, когда сам продавец осуществляет перевозку товара, его передача происходит в момент, когда покупатель получает этот товар в свое распоряжение.

В иных случаях доставки товара покупателю, если иное не следует из условий доставки, передача товара происходит в момент, когда перевозчик, принявший обязательство перевезти груз из места отправления,<sup>8</sup> получает товар в свое распоряжение. Причем Законом о купле-продаже предусмотрено, что если товар продан на условиях «свободно»,<sup>9</sup> «доставлен» или «доставлен свободно» в определенное (договором) место назначения, то этот товар не будет считаться переданным покупателю до того, как он прибудет в указанное место назначения.

#### *1.3.2. Момента передачи товара*

Закон о купле-продаже (ст. 9) содержит положения об определении момента передачи товара в случае его неопределенности. Так, если передача товара по требованию или немедленно не предусмотрена договором, а иной момент передачи товара невозможно считать согласованным, товар должен быть передан в разумный срок, который исчисляется с момента совершения сделки. В случае же если товар должен быть передан в течение определенного периода и при этом отсутствуют обстоятельства, указывающие на то, что момент передачи товара должен быть определен покупателем, то момент передачи товара определяется продавцом. Если определение момента передачи товара возложено на продавца в случае продажи с забором товара, то продавец должен своевременно сообщить покупателю о готовности товара к забору.

#### *1.3.3. Право не отчуждать распорядительные полномочия на товар*

Закон о купле-продаже защищает продавца на случай неоплаты товара покупателем путем предоставления ему права не отчуждать распорядительные полномочия по отношению к товару. В соответствии со ст. 10 Закона продавец, в случае если он не предоставил кредит или отсрочку платежа покупателю, не обязан отказаться от распоряжения товаром. Он также не обязан отказаться от своих распорядительных полномочий по отношению к товару путем передачи документов или иным образом до момента оплаты товара покупателем. Однако продавец, если на нем лежит обязанность доставки товара в другой населенный пункт, не вправе не отправлять этот товар, но у него и в таком случае остается право задержать передачу товара или документа на него в распоряжение покупателя до момента оплаты товара.

#### *1.3.4. Переход ответственности за риски, связанные с товаром*

Риски, связанные с товаром, переходят от продавца к покупателю согласно общему положению Закона о купле-продаже в момент надлежащей передачи товара или в момент готовности товара к своевременной передаче (ст. 13),<sup>10</sup> причем товар должен быть индивидуализирован. В случае же непередачи товара в надлежащий срок вследствие вменяемых покупателю обстоятельств риски переходят к покупателю с момента, когда продавец сделал все необходимое для передачи товара. Переход рисков к покупателю

---

<sup>8</sup> Если обязанность обеспечить перевозку товара возложена на продавца, то он должен заключить договор на перевозку товара в место назначения. Перевозка должна быть осуществлена надлежащим способом транспортировки на обычных для такой транспортировки условиях.

<sup>9</sup> Франко.

<sup>10</sup> Закону о купле-продаже известна продажа товара с правом возврата, и связанные с товаром риски в таком случае с момента получения товара до момента его возврата лежат на покупателе (ст. 16).

означает, что он должен оплатить товар даже в случае уничтожения, утери, повреждения или уменьшения товара при отсутствии в этом вины продавца.

В том случае, если товар подлежит перевозке, связанные с ним риски переходят в момент заключения договора. Исключением из этого правила является случай наличия обстоятельств, указывающих на то, что покупатель принял на себя риски с момента передачи товара перевозчику при условии добросовестности продавца.

В случае же, если на покупателе лежит обязанность забрать товар в месте, не являющемся местонахождением продавца, риски переходят покупателю с наступлением срока забора товара, причем он должен быть оповещен о готовности товара к передаче.

#### 1.3.5. *Соответствие товара условиям договора*

Товар, являющийся объектом договора купли-продажи, должен по своему виду, количеству, качеству и другим свойствам, а также по таре и упаковке соответствовать требованиям, которые можно считать согласованными. При невозможности считать такие требования согласованными, товар должен быть: (1) пригоден для целей, для которых подобный товар обычно используется, а также (2) пригоден для той конкретной цели, о которой продавец должен был знать в момент заключения договора, и у покупателя были основания доверять знаниям и оценкам продавца. Кроме того, товар согласно Закону о купле-продаже (ст. 17) должен также (3) по своим характеристикам соответствовать образцу или модели, которая была представлена продавцом, и (4) товар должен быть упакован (загарен) обычным или подходящим способом, обеспечивающим его сохранность. В случае несоответствия этим требованиям качество товара является ненадлежащим.

Согласно Закону о купле-продаже (ст. 18) недостатками товара признается также его несоответствие тем сведениям о свойствах и пригодности товара, которые были даны перед заключением договора продавцом в его рекламе или иным образом и которые предположительно повлияли на сделку. Такого рода неверные сведения могут быть даны и другим лицом на предшествующей сделке стадии продажи или лицом, действующим от имени и за счет продавца при условии, что продавец знал или должен был знать об этих сведениях. Положения Закона о несоответствии товара в случае неверности сведений о нем не применяются, если они своевременно и с надлежащей ясностью исправляются продавцом.

У товара имеются недостатки согласно Закону о купле-продаже (ст. 19) и в случае, когда он продан на условиях «такой, какой он есть» или с иной подобной оговоркой, если (1) товар не соответствует тем сведениям о его свойствах и пригодности, которые были даны продавцом перед заключением договора и которые предположительно повлияли на сделку, или (2) продавец перед заключением договора не сообщил о существенных обстоятельствах, касающихся свойств и пригодности товара, которые должны были быть известны ему и были бы важными для покупателя, и это несообщение предположительно повлияло на сделку, или (3) товар находится существенно в худшем состоянии, чем то, которое покупатель имел основания предположить, принимая во внимание цену и другие обстоятельства.<sup>11</sup>

#### 1.3.6. *Проверка соответствия товара*

Положение Закона о купле-продаже, согласно которому покупатель не может ссылаться на недостатки товара, о которых он должен был знать в момент заключения

---

<sup>11</sup> К проданному товару на условиях «такой, какой он есть» Закон о купле-продаже относит также бывший в употреблении товар, проданный на аукционе, причем при сравнении цены такого товара должна приниматься во внимание его стартовая цена на аукционе.

сделки, дополнено положениями о проверке соответствия товара покупателем. Покупатель не вправе ссылаться на недостатки товара, которые он должен был бы обнаружить при предшествующей заключению сделки проверке товара (или его образца), которую он провел или был приглашен провести продавцом за исключением случая недобросовестного поведения продавца. Непосредственно обязанность проверить соответствие товара договору возлагается Законом о купле-продаже (ст. 31) на покупателя по его получению, причем такая проверка должна быть осуществлена в соответствии с добрыми обычаями сразу, как только обстоятельства позволяют сделать это. Вместе с тем проверка товара, подлежащего дальнейшей перевозке, может быть отложена до его прибытия в место назначения.<sup>12</sup>

#### **1.4. Последствия нарушения договора продавцом**

Законом о купле-продаже предусмотрена ответственность продавца в случае его просрочки в передаче товара (ст. 22–29), а также в случае передачи им товара, не соответствующего условиям договора (ст. 30–40).

Покупатель в случае нарушения продавцом обязанности передать товар при отсутствии в этом вины покупателя может потребовать от продавца надлежащее исполнение договора или расторгнуть договор и дополнительно потребовать возмещения убытков. В случае задержки передачи товара покупателю также предоставлено право задержать оплату цены.

Требование о реальном исполнении договора может быть оставлено продавцом без удовлетворения в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы или в случае чрезмерности бремени исполнения обязательства продавцом по сравнению с получаемой от этого покупателем выгодой. Однако по прекращении в разумный срок такого препятствия покупатель вправе требовать исполнения в натуре. Такое требование должно быть заявлено в разумный срок под угрозой утери права на него.

Покупатель в случае наличия в товаре дефектов, при отсутствии в этом его вины, имеет право требовать устранения дефектов, заменительную поставку<sup>13</sup> или уменьшения цены<sup>14</sup> или расторгнуть договор и в качестве дополнительной санкции потребовать возмещения убытков. Он также может в случае поставки товара, не соответствующего условиям договора, задержать оплату цены.

Покупатель, однако, не вправе ссылаться на дефекты товара, если он о них не сообщил в разумный срок с момента обнаружения или должного обнаружения недостатков в своей рекламации. Но в случае недобросовестности или грубой неосторожности со стороны продавца покупатель вправе ссылаться на дефекты товара даже в случае несоблюдения установленных Законом положений о проверке и предъявлении рекламаций. Положения Закона о последствиях дефектов товара применяются также к случаям правовых дефектов или при наличии на товар у третьего лица права собственности или

---

<sup>12</sup> Несоответствие товара определяется на момент перехода рисков покупателю. В случае ухудшения качества товара после перехода рисков он считается дефектным, если его ухудшение произошло вследствие нарушения договора продавцом.

<sup>13</sup> Устранение дефектов и заменительная поставка являются также правом продавца согласно Закону (ст. 36).

<sup>14</sup> Согласно Закону (ст. 37) уменьшение цены, так же как и расторжение договора, является субсидиарным правовым средством по отношению к устранению дефектов и заменительной поставке, и оно не применимо к бывшему в употреблении товару, проданному на аукционе. Цена товара уменьшается пропорционально его качеству.

залога или иного права при условии, что в договоре отсутствует оговорка о принятии товара с такими обременениями (ст. 41).

### **1.5. Обязанности покупателя**

Основной обязанностью покупателя является уплата цены за товар. Закон о купле-продаже (ст. 45–47) содержит положения об определении цены. Если цену товара невозможно считать оговоренной, то покупатель должен уплатить за товар соразмерную цену, принимая во внимание качество и свойства товара, обычную в момент заключения сделки цену, а также другие обстоятельства. В случае получения покупателем счета указанная в нем цена связывает его, если он не сообщит в разумный срок продавцу о своем несогласии с ценой, или если можно считать согласованной меньшую цену, или если требуемая цена является несоразмерной. Цена оплачивается по месту нахождения продавца. Оплата, которая производится против передачи товара или документов на него, может произойти в месте этой передачи. В обязанности покупателя по оплате также входят в соответствии с договором акцепт векселя, выставление аккредитива или предоставление банковской или иной гарантии, а также принятие иных необходимых мер для обеспечения оплаты. В случае если срок оплаты невозможно признать согласованным, оплата производится по требованию продавца. Покупатель, однако, не обязан производить оплату до того, как товар будет в его доступе или распоряжении. Обычно покупатель имеет также право проверить товар перед его оплатой.

На покупателя возложена Законом о купле-продаже (ст. 50) также обязанность содействия в договоре. В обязанности покупателя входит забрать или принять товар, а также содействовать продавцу в сделке в разумных пределах, с тем чтобы он мог выполнить договор.

### **1.6. Последствия нарушений договора покупателем**

В случае невыполнения покупателем своих обязанностей оплатить товар и содействовать в сделке при отсутствии в этом вины продавца продавец вправе требовать оплаты и надлежащего исполнения иных договорных обязательств или расторгнуть договор и дополнительно потребовать возмещения убытков. Продавец также может удержать товар у себя и потребовать уплаты процентов.<sup>15</sup> Однако продавец в случае, если товар не передан покупателю, утрачивает право требовать оплаты цены при его несоразмерно долгой задержке в предъявлении требования об оплате. Сходное положение касается требования продавца к покупателю о приемке товара и других обязанностей покупателя содействовать в сделке.

### **1.7. Предвидимое нарушение договора**

Если после заключения договора действия другой стороны или ее экономическое положение дают серьезные основания предположить, что его договорные обязательства в существенной части окажутся не выполненными, другой стороне в соответствии с Законом о купле-продаже (ст. 61) предоставляется право приостановить свое исполнение. В том случае, если продавец уже отправил товар до того, как выявились вышеуказанные основания, он имеет право воспрепятствовать передаче товара покупателю даже в том случае, когда покупатель получил перевозочный документ на товар. Сторона, приостанавливающая исполнение или препятствующая передаче товара контрагенту, должна немедленно дать извещение ему об этом, в противном случае она должна будет возместить убытки, которые возникнут вследствие непредставления своевременного

---

<sup>15</sup> Проценты определяются в соответствии с Законом о процентах 1982 г.

извещения. Однако если контрагент предоставляет достаточные гарантии исполнения своих обязательств, выполнение договора должно быть продолжено.<sup>16</sup>

### **1.8. Расторжение договора**

Расторжение договора предусмотрено Законом о купле-продаже (ст. 25, 39, 54 и 55) для случаев существенности его нарушения при (фактической или должной) известности об этом контрагенту, что является общим правилом в праве Финляндии.

#### **1.8.1. Просрочка со стороны продавца**

В случае просрочки со стороны продавца покупатель вправе согласно Закону (ст. 25) расторгнуть договор, если нарушение договора имеет для него существенное значение и продавец знал или должен был знать об этом. Также в случае предоставления покупателем для передачи товара дополнительного срока, если он не был неразумно коротким, покупатель вправе расторгнуть договор, если товар не будет передан в течение этого дополнительного срока. В течение дополнительного срока покупатель может расторгнуть договор в случае сообщения продавцом о неисполнении договора в течение этого срока.

В случае же если продавец просит покупателя одобрить передачу товара в новый определенный срок или сообщает покупателю об этом и покупатель оставляет запрос или сообщение без ответа в разумный срок, покупатель не вправе расторгнуть договор при условии осуществления исполнения в новый срок (ст. 24).

Право покупателя расторгнуть договор в случае просрочки ограничивается в соответствии с Законом (ст. 26) также по отношению к поставке товара, который должен быть изготовлен или приобретен специально для покупателя в соответствии с его указаниями или пожеланиями при отсутствии у продавца возможности без значительного ущерба использовать данный товар иным образом. В этом случае покупатель может расторгнуть договор, только если цель сделки окажется для него из-за просрочки существенным образом недостигнутой. В случае же отмены покупателем своего заказа на товар, который должен быть специально изготовлен или приобретен для него, продавец вправе продолжить исполнение договора и потребовать оплаты цены, только если приостановление исполнения вызовет существенный вред или риск того, что убытки от приостановления исполнения окажутся невозмещенными (ст. 52).

#### **1.8.2. Наличие дефектов в товаре**

В случае наличия дефектов в товаре расторжение договора со стороны покупателя является субсидиарным правовым средством по отношению к требованию устранения дефектов и заменительной поставки. Покупатель вправе расторгнуть договор вследствие наличия дефектов в товаре, если нарушение договора имеет для него существенное значение и продавец знал или должен был знать об этом. Однако для осуществления своего права покупатель должен сообщить о дефектах товара продавцу в разумный срок с момента их обнаружения или должного обнаружения или с момента окончания срока исправления дефектов или заменительной поставки. Несоблюдение требования предъявления рекламаций не ограничивает право покупателя расторгнуть договор в случае недобросовестности или грубой неосторожности в поведении продавца (ст. 39).

---

<sup>16</sup> В случае очевидности того, что будет иметь место нарушение договора, предоставляющее право на его расторжение, сторона по договору может его расторгнуть до наступления срока выполнения договора. Однако расторжение в этом случае останется без эффекта, если другая сторона немедленно предоставит достаточные гарантии исполнения своих обязательств. В случае банкротства покупателя исполнение его обязательств может быть гарантировано представителем конкурсной массы (ст. 62 и 63).



По общему правилу право покупателя расторгнуть договор и потребовать замены товара обусловлено его возможностью возвратить товар существенно неизменным и неуменьшенным. Он не утрачивает, однако, право расторгнуть договор и потребовать замены товара, если (1) товар окажется уничтоженным, потерянным, ухудшенным или уменьшенным в силу его собственных свойств или иного независимого от покупателя обстоятельства; (2) товар окажется уничтоженным, ухудшенным или уменьшенным вследствие меры, которая была необходима для проверки качества товара; (3) товар или его часть были проданы в порядке нормального ведения торговли или товар был использован покупателем по его назначению до того, как он обнаружил или должен был обнаружить несоответствие товара договору; или (4) сделка расторгается вследствие правового дефекта и покупатель на основании закона лишился товара или отказался от него. Покупатель не утрачивает право расторгнуть договор и потребовать замены товара также в случае, если он компенсирует продавцу уменьшение стоимости ухудшенного или уменьшенного товара (ст. 66).

### *1.8.3. Расторжение договора продавцом*

Право расторгнуть договор предоставлено продавцу в случае задержки в уплате цены, если задержка означает существенное нарушение договора, или в случае неоплаты в разумный дополнительный срок, предоставленный продавцом. В течение дополнительного срока продавец вправе расторгнуть договор в случае, если покупатель сообщит о неисполнении своей обязанности в течение этого срока. Продавец теряет право расторгнуть договор по получении товара в распоряжение покупателя за исключением случаев, когда договором предусмотрена задержка передачи распорядительных полномочий на товар или когда покупатель отказался от товара (ст. 54).

Расторжение договора со стороны продавца возможно и в случае неисполнения покупателем обязанности содействовать в договоре в том случае, если нарушение имеет существенное значение для продавца, о чем известно или должно быть известно покупателю. Закон непосредственно предоставляет право расторжения договора продавцу, если вывоз товара является для него особенно важным (ст. 55).

### *1.8.4. Последствия расторжения договора*

По расторжении договора прекращаются обязанность продавца передать владение товаром и обязанность покупателя уплатить цену и содействовать в сделке. В том случае если выполнение договора произошло, обе стороны имеют право требовать исполненное по договору, в обеспечение чего имеют право задержать свое исполнение обязанности по возврату исполненного. В случае заменительной поставки покупатель может не возвращать ранее поставленный ему товар до того момента, когда новая поставка произойдет (ст. 64).

## **1.9. Возмещение убытков**

Право на возмещение убытков в случае нарушения договора предусмотрено Законом о купле-продаже (ст. 27, 28, 40, 41, 57 и 58) как для покупателя, так и для продавца. Убытки за нарушение договора составляют компенсацию расходов, разницы в цене, упущенной выгоды, а также других прямых или косвенных убытков, понесенных другой стороной вследствие нарушения договора. Обычно возмещаются прямые убытки, а в некоторых случаях при наличии вины стороны, нарушившей договор, также и косвенные убытки. Притом косвенными убытками считаются согласно Закону (ст. 67) (1) убытки, причиненные вследствие уменьшения объема производства или реализации или их приостановления; (2) другие убытки, причиненные вследствие невозможности

использовать товар по его назначению; (3) неполученная прибыль, образовавшаяся вследствие прекращения или ненадлежащего исполнения договора с третьим лицом; (4) убытки, причиненные вследствие повреждения другого имущества, нежели проданный товар, и (5) другие подобные трудно предсказуемые убытки. Размер возмещаемых убытков может быть уменьшен (судом) в случае непринятия пострадавшей стороной мер по ограничению ущерба, а также в случае несоразмерности убытков (ст. 70).

Покупатель имеет право на возмещение прямых убытков, которые у него возникают вследствие просрочки продавца, если продавец не докажет, что просрочка наступила вследствие препятствия вне его контроля.<sup>17</sup> Имеется в виду препятствие, которое было невозможно разумно предположить в момент заключения сделки и последствия которого продавец не мог бы разумно избежать или преодолеть. При привлечении третьего лица к исполнению по договору продавец освобождается от обязанности возместить убытки только лишь в случае, если и это третье лицо будет освобождено от ответственности. Вместе с тем в любом случае у покупателя есть право на возмещение в случае, если просрочка или убытки причинены в результате небрежности со стороны продавца.

Покупатель имеет право на возмещение прямых убытков, вызванных наличием дефектов в товаре, если продавец не укажет на находящееся вне его контроля препятствие поставить бездефектный товар, о чем он должен сообщить покупателю. В любом случае у покупателя есть право на возмещение убытков в случае, если недостатки товара или причиненные убытки являются результатом небрежности со стороны продавца.

У продавца право на возмещение убытков имеется в случае задержки оплаты покупателем. Вызванные этим убытки возмещаются, если покупатель не укажет на то, что задержка в оплате произошла вследствие требований закона, приостановления общего и платежного движения или другого подобного препятствия, которое было невозможно разумно предположить в момент заключения сделки и последствия которого покупатель не мог бы разумно избежать или преодолеть. Право на возмещение убытков имеется у продавца и в случае неисполнения покупателем обязанности содействовать в договоре.

#### **1.10. Определение разницы в цене**

Определение разницы в цене, подлежащей возмещению в качестве убытков в случае нарушения договора, осуществляется в соответствии с положениями, установленными Законом о купле-продаже (ст. 68). В случае расторжения договора и последующей за этим покупки покупателем товара взамен предусмотренного договором товара или перепродажи продавцом такого товара, при условии, что эта мера осуществлена заблаговременно и в разумный срок после расторжения, разница в цене определяется на основании договорной цены и цены по совершенной взамен сделке. В случае же если заменительная сделка не произошла, но известна текущая цена на данный товар, разница в цене определяется на основании договорной цены и текущей цены на момент расторжения договора. Притом текущей ценой является цена, преобладающая в месте, где должна была быть осуществлена передача товара.

---

<sup>17</sup> Таким образом, прямые убытки возмещаются в соответствии с правилами о контрольной ответственности, тогда как для косвенных убытков в первую очередь предусмотрена эксклюзивная ответственность или виновная ответственность с перевернутым бременем доказывания (о формах договорной ответственности в скандинавском праве см.: Орлов В. Г. Особенности скандинавского договорного права (окончание). С. 430–433).

### **1.11. Обязанности по сохранению товара**

Обязанность по сохранению товара предусмотрена Законом о купле-продаже (ст. 72 и 73) как для продавца, так и для покупателя. Сохранение товара может быть передано стороной по договору третьему лицу при условии заботливости в его выборе. Необходимые расходы по сохранению товара подлежат компенсации, в обеспечение которой у стороны, на которую возлагается такая обязанность, возникает право удерживать товар.

#### **1.11.1. Обязанность продавца заботиться о товаре**

Продавец должен принять за счет покупателя разумные меры для сохранения товара в случае, если товар не забирается или принимается в срок или если он не передается в распоряжение покупателя по иным зависящим от него обстоятельствам. Продавец должен также проявить заботу о товаре, если он находится в его распоряжении или у него имеется иным образом возможность позаботиться о товаре.

#### **1.11.2. Обязанность покупателя заботиться о товаре**

Покупатель должен принять за счет продавца разумные меры для сохранения товара в случае, если он намерен осуществить свое право отказаться от принятого им товара. Покупатель также должен заботиться за счет продавца о товаре, который отправлен ему и предоставлен в его распоряжение в месте назначения в случае, если он намерен отказаться от этого товара, при условии, что это может быть сделано без уплаты цены и без неразумных неудобств или неразумных расходов. Однако такая обязанность не возлагается на покупателя, если продавец или другое лицо, уполномоченное им заботиться о товаре, находится в месте назначения товара.

#### **1.11.3. Продажа товара**

Закон о купле-продаже (ст. 76) предоставляет стороне по договору, на которой лежит обязанность сохранения товара, возможность продать его в случае, если дальнейшее выполнение обязанности по сохранению товара связано с заметными расходами или существенным ущербом для него. Также в случае, если другая сторона допустила неразумную задержку с вступлением во владение товаром или с уплатой цены либо расходов по сохранению, товар может быть продан. Товар, который подвержен скорой порче или сохранение которого влечет за собой неразумные расходы, должен быть по возможности продан. Продажа товара должна быть осуществлена заботливо, и другая сторона должна быть по возможности заранее извещена об этом. При невозможности продать товар или получить за него цену, которая покрывает расходы по его продаже, судьбой товара можно распорядиться иным подходящим способом, о чем другая сторона также должна быть по возможности заранее извещена. Отчет о выручке от продажи и необходимых расходах должен быть представлен и остаток выручки после необходимых вычетов должен быть передан другой стороне.

## **2. Строительный подряд**

### **2.1. Понятие**

Строительный подряд принято обычно определять как договор, в соответствии с которым одна сторона (подрядчик) принимает на себя перед другой стороной (застройщиком) обязательство за заранее оговоренное вознаграждение достичь результата в выполнении строительных работ. В данное определение положен подряд с твердой ценой, однако цена в строительном подряде может определяться и иным образом.

Выполнение подрядчиком именно строительных работ является характерным для строительного подряда. Он может иметь предметом как строительство нового, так и ремонт существующего здания. В соответствии с объектом строительства строительный подряд подразделяют на жилищное строительство, в отношении которого действуют нормы о защите прав потребителей, и иные строительные работы; предметом строительного подряда могут быть также сооружения на земельных и водных объектах (земельно-строительный и водно-строительный подряд). Иные (нестроительные) работы принято относить к объектам обычного подряда. При этом в отличие от работ, выполняемых в рамках трудовых отношений (регулируемых трудовым законодательством), в подрядных отношениях исполнитель (подрядчик) обладает юридической самостоятельностью.

## **2.2. Источники правового регулирования**

### **2.2.1. Законодательное регулирование**

В праве Финляндии, как и других скандинавских стран, строительный подряд, как и вообще подрядные правоотношения непосредственно как тип договора остаются законодательно неурегулированными правоотношениями в качестве типа договора. К тому же Закон купли-продажи прямо исключает строительные правоотношения из сферы своего применения. Однако среди обязательственно-правовых норм имеются положения, применимые к строительному подряду. Так, например, разрешается включать в долгосрочный (более 12 месяцев) подрядный договор условия об индексации.<sup>18</sup>

Договор строительного подряда причислен к предметам правового регулирования законодательства о публичных поставках (*public works*), в которых упомянута и такая разновидность строительного подряда, как строительство на концессионной основе, где в качестве встречного предоставления за строительные работы выступает право пользования построенного объекта самостоятельно или наряду с денежным вознаграждением (*public works concession*).<sup>19</sup>

Особое положение в праве Финляндии занимает жилищно-строительный подряд, которого касаются нормы Закона о купле-продаже жилья 1994 г.<sup>20</sup> Закон содержит положения, которые регулируют договорные отношения между производителями жилья и приобретателями жилищных акций и паев на владение квартир в стадии строительства и передачи жилищных объектов, а также куплю-продажу нового жилья (квартир); положения Закона носят императивный характер и направлены на защиту приобретателей жилья. На защиту приобретателей, а также владельцев жилья в качестве потребителей направлены также положения главы 9 Закона о защите потребителя, которые регулируют блочное строительство.

### **2.2.2. Стандартные условия**

В основе непосредственного регулирования договорных отношений по строительному подряду лежат общие условия, и прежде всего совместно подготовленные организациями подрядчиков и застройщиков Общие условия строительного подряда 1998 г.,

---

<sup>18</sup> В соответствии с Законом об ограничении применения условия об индексации 2000 г. *Laki indeksiehdon käytön rajoittamisesta* 21.12.2000/1195.

<sup>19</sup> В основе правового регулирования публичных поставок лежат требования евросоюзного законодательства (см., напр.: European Procurement Directives. EC directive 93/37. Council Directive 93/37/EEC of 14 June 1993 concerning the coordination of procedures for the award of public works contracts. OJ L 111, 30.4.1994, p. 115–115).

<sup>20</sup> *Asuntokauppalaki* 23.9.1994/843.

которые занимают положение совместно согласованных условий в праве Финляндии. К условиям такого рода относятся также различные типовые и примерные (формулярные) условия и договоры, а также другие документы, включая Принципы строительно-подрядных конкурсов 1982 г., типовые договоры согласования побочных подрядов и малого подряда, бланк-схема промежуточных платежей, а также Общие условия строительных поставок 2000 г. Все эти регулятивные инструменты носят диспозитивный характер. На их применение принято ссылаться в конкретных строительно-подрядных контрактах, но в некоторых случаях они могут быть применены и без ссылки на них как обычаи делового оборота.

### **2.3. Типы и формы подряда**

В зависимости от того, на кого — застройщика или подрядчика — возлагается обязанность по составлению проектно-сметной документации, различаются в праве Финляндии два основных типа строительного подряда. В обычном строительном подряде застройщик обеспечивает строительство проектно-сметной документацией, которую разрабатывают обычно находящиеся в договорных отношениях с застройщиком проектировщики. Ответственность проектировщиков обычно определяется в соответствии с Общими условиями договора консультирования 1995 г.<sup>21</sup>

Обязанность по составлению проектно-сметной документации может быть возложена полностью или частично на подрядчика. В этом случае применяется другой тип договора, подряд с полной ответственностью. Такой договор может охватывать и отдельную часть всего проекта, как, например, электромонтажные работы.

Свои разновидности строительного подряда используются в организации подрядных работ. В случае если подрядные работы выполняются различными подрядчиками, застройщик может заключить с каждым из них свой контракт. Строительство объекта в таком случае осуществляется в форме поделенного подряда или отдельных подрядов.

Все строительно-подрядные работы могут быть охвачены единым контрактом, что означает полный подряд. И в этом случае подрядные работы обычно разделяются между разными исполнителями. Сторона договора полного подряда, заключенного с застройщиком (генеральный подрядчик), обычно привлекает к производству малярных и электромонтажных работ других исполнителей, с которыми заключает договоры субподряда, принимая при этом ответственность перед застройщиком за надлежащее исполнение договора не только со своей стороны, но и со стороны привлеченных им субподрядчиков. Субподрядчики, не находясь в договорных отношениях с застройщиком, несут договорную ответственность только перед генеральным подрядчиком.

В Финляндии известна и такая форма организации подрядных работ, как побочный подряд, когда застройщик заключает договор не только с генеральным подрядчиком, но и с привлекаемыми к строительству другими исполнителями, побочными подрядчиками. Побочные подрядчики не находятся в договорных отношениях как с генеральным подрядчиком, так и между собой, т. е. каждый подрядчик несет ответственность перед застройщиком (заказчиком) только по своим прямым обязательствам. На практике принято согласовывать побочно-подрядные отношения. С этой целью застройщик, генеральный подрядчик и побочные подрядчики заключают между собой

---

<sup>21</sup> *Konsultointitoiminnan yleiset sopimusehdot* KSE 1995 (RT 13-10574). — Проектировщик (проектная организация) несет ответственность за дефекты своей работы, которые причинили убытки. Однако размер возмещения убытков ограничивается размером вознаграждения, и притом ответственность за косвенные убытки исключается.

субординационный договор. Такой договор предусматривает возложение на генерального подрядчика прав и обязанностей по общему руководству стройкой, координации работ и контролю над графиками работ, таким образом, договоры побочного подряда сподчиняются с генеральным подрядом. Посредством субординационного договора осуществляется также оплата выполненных работ: застройщик оплачивает работы, выполненные побочными подрядчиками, по получении их одобрения генеральным подрядчиком.

#### **2.4. Договорные отношения в жилищном строительстве**

Договорные отношения по жилищно-строительному подряду существенно отличаются от того, как они строятся в других договорах строительного подряда. В жилищном строительстве в Финляндии применяются такие формы строительного подряда, как учредительный подряд и учредительное строительство.

В учредительном подряде строительная организация (грюндер) учреждает жилищное акционерное общество и заключает договор строительного подряда с учрежденным акционерным обществом. В ходе строительства грюндер осуществляет продажу акций учрежденного жилищного акционерного общества будущим жильцам, сохраняя при этом распорядительные права в нем посредством условия о задержке (перехода) права собственности. В грюндерном строительстве одно и то же лицо может выступать в качестве застройщика, подрядчика и продавца жилья. В таком случае, несмотря на то что имеет место самоконтрактирование, договорные отношения определяются в соответствии с Общими условиями строительного подряда 1998 г. Вместе с тем на защиту покупателей жилья от злоупотреблений и рисков в учредительном подряде направлены положения Закона о купле-продаже жилья 1994 г., которые могут защитить приобретателя жилья от технических провалов и банкротства строительной организации.

Учредительное строительство отличается от учредительного подряда тем, что заказчиком (застройщиком) выступает организация, независимая от строительной организации, осуществляющая строительство, и по сути своей эта форма жилищного строительства мало чем отличается от обычного строительного подряда.

Ответственность производителя жилья может быть предусмотрена как в подрядном договоре, так и в договоре купли-продажи акций.

#### **2.5. Работы с возмещением стоимости**

К строительным контрактам наряду с подрядом принято относить в праве Финляндии и договор на выполнение работ с возмещением стоимости без заранее определенной цены. По такому договору исполнитель строительных работ имеет право на покрытие своих фактических расходов, связанных со строительством, и на вознаграждение за выполнение работ, на оплату которых он предъявляет счет заказчику по выполнению работ. Известны также и некоторые модификации такого договора, где, например, устанавливается целевая цена, причем сумма вознаграждения ставится в зависимость от ее превышения или понижения.

#### **2.6. Заключение договора строительного подряда**

Договор строительного подряда обычно заключается посредством тендерной процедуры, за исключением случаев разовой постройки небольших объектов. Правила организации и проведения тендеров строительного подряда содержатся в Принципах подрядных тендеров строительного сектора 1982 г., которые дополняют и уточняют общие правила заключения договоров Закона о сделках 1929 г. Ссылку заказчика, организующего строительный тендер, в своем приглашении на участие в соблюдении

требований Принципов принято рассматривать как преддоговорное обязательство. Строительные проекты публичного сектора в свою очередь подчиняются требованиям национального и евросоюзного законодательства о публичных поставках, касающихся преддоговорной процедуры.

Договор в тендерной процедуре заключается путем одобрения (акцепта) одного из полученных предложений. А так как для договора строительного подряда законом не предусмотрено формальных требований, подписание договора не имеет самостоятельного юридического эффекта.

Принципы подрядных тендеров предоставляют организатору тендера (застройщику) отклонить все направленные ему предложения, что должно быть обосновано. В качестве основания для отклонения предложения признаются неопределенность цены или ее нереальная заниженность или ошибочность, а также отсутствие у лица, направившего свое предложение, реальных технических или экономических возможностей для надлежащего осуществления проекта. Отклонение предложения может быть признано судом необоснованным, и, соответственно, за нарушение преддоговорного обязательства может быть предусмотрено возмещение убытков. Притом судебной практике Финляндии известно возмещение позитивного интереса в таком случае.<sup>22</sup>

Обычно сам договор строительного подряда излагается коротко путем заполнения типовой формы, дополняется другими документами, уточняющими предмет договора. Для целей толкования договорных условий Общие условия строительного подряда 1998 г. устанавливают порядок определения приоритета действительности договорных документов. В соответствии с ним в первую очередь применяется сам текст договора, если иное не оговорено в нем. За ним идут Общие условия, затем запрос (приглашение) на подачу предложений и письменные разъяснения, изложенные до подачи предложений. Далее следуют программа подряда, само предложение, описание строительных и специальных работ, договорные чертежи и общие описания работ. При этом в толковании противоречащих друг другу договорных условий применяется правило, согласно которому специальный закон отменяет действие общего (*lexspecialisderogatgenerali*).

Сторона, отказывающаяся от исполнения заключенного договора, должна возместить своему контрагенту позитивный договорный интерес. В случае отказа от исполнения договора со стороны подрядчика он обычно должен возместить убытки, которые возникнут у заказчика в связи с заключением им менее выгодного договора с другим подрядчиком.

### **2.7. Информативные обязанности застройщика (заказчика) и подрядчика**

Обязанность застройщика (заказчика) по извещению и обязанность подрядчика по выяснению обстоятельств, связанных с договором, имеют особое значение в договоре строительного подряда, что связано с отсутствием объекта договора в момент его заключения. В строительстве неизвестности сопутствуют риски, и важным вопросом в строительном подряде является определение стороны, на которую будут возложены риски, связанные с обстоятельствами, которые были неизвестны подрядчику в момент заключения договора.

#### **2.7.1. Обязанность застройщика (заказчика) по извещению**

В обязанности застройщика (заказчика) входит предоставить все необходимые сведения, которые могут повлиять на стоимость и качество строительных работ, включая

<sup>22</sup> Решение Верховного Суда (KKO:n ratkaisiu) 1996:84.

негативные сведения для него. Застройщик несет ответственность также и за неверные и искаженные сведения, представленные им добросовестно, и за сокрытие релевантных сведений. Ответственность застройщика распространяется и на обстоятельства, известные привлеченному им по договору планировщику. Условия договора, которые ограничивают ответственность застройщика за неизвестные ему обстоятельства, не запрещены, однако они могут оказаться малоэффективными при отсутствии у подрядчика возможности выяснения таких обстоятельств. Ответственность за неустановленные обстоятельства может быть возложена прямо на застройщика при невозможности осуществления строительного подряда представленным застройщиком способом.<sup>23</sup>

#### 2.7.2. Обязанности подрядчика по выяснению обстоятельств, связанных с подрядом

Обязанности подрядчика по выяснению обстоятельств, связанных с подрядом, определяются тем, что согласно Общим условиям строительного подряда он должен толковать представленные застройщиком сведения в качестве лица, обладающего специальными знаниями. Он должен выяснить все требования, которые касаются исполнения договора. От него, однако, не требуется выполнять такого рода исследования, расходы на которые относятся к планированию строительства.

#### 2.7.3. Последствия нарушения информативной обязанности

Вследствие нарушения информативной обязанности со стороны застройщика, если оно привело к затруднениям в выполнении строительных работ, застройщик может быть привлечен к ответственности за дополнительные расходы, связанные с такими затруднениями. Подрядчик, однако, не вправе ссылаться на обстоятельства, которые *известны или должны быть* ему известны. На практике во многих случаях затруднения в исполнении договорных условий возникают в результате смешанной вины застройщика и подрядчика, в соответствии с которой между ними распределяются дополнительные расходы.<sup>24</sup>

### 2.8. Обязанности подрядчика

Основными обязанностями подрядчика являются достижение результата, определенного договором, и его передача застройщику. Подрядчик должен также обеспечить страхование объекта строительства, поскольку на нем лежат риски его гибели или повреждения до момента передачи застройщику, за исключением случаев непреодолимой силы (*forcemajeure*). На подрядчика, однако, не возлагаются риски, связанные с имуществом застройщика, не имеющим отношения к подряду.

В соответствии с Общими условиями строительного подряда подрядчик должен представить застройщику гарантию выполнения подрядных работ и возврата авансовых платежей. Обычной формой является полное поручительство финансового учреждения. Гарантия возвращается подрядчику по исполнению им своих договорных обязательств.

Общие условия строительного подряда содержат положения о дополнительных и изменительных работах, согласно которым в обязанности подрядчика входит осуществление требуемых застройщиком изменений в планы строительства, если они

<sup>23</sup> Halila H., Hemmo M. Sopimustyypit. Helsinki, 2008. S. 67.

<sup>24</sup> В обязанности как подрядчика, так и застройщика, однако, не входит принятие риска, связанного с обстоятельствами, которые не могут быть выяснены заранее, как, например, получение разрешения на строительство. При отсутствии оговорки об ином риск при подобных обстоятельствах возлагается на подрядчика (см.: Halila Hemmo. 2008. S. 69; Laine J. Rakennusvirheistä. Hämeenlinna. 1993. S. 122–125 и Решение Верховного Суда (KKO:n ratkaisu) 1984 II 181).



не вносят существенных изменений в характер требуемого договором результата. Связанные с ними изменения договора подряда в части цены и сроков подряда должны согласовываться заранее до приступления к работам за исключением случаев мелких и срочных изменений в подрядные работы.

## **2.9. Обязанности заказчика**

### **2.9.1. Оплата работ**

Основной обязанностью застройщика является оплата подрядных работ в соответствии с условиями договора. Договор обычно, за исключением мелкого подряда, дополняется графиком авансовых платежей, которые оплачиваются пропорционально выполненным объемам работ; при отсутствии графика платежей оплата производится после приемки объекта застройщиком. Частичный платеж подлежит оплате по удостоверению выполнения соответствующих работ застройщиком. Однако у застройщика есть право задержать оплату последнего платежа в обеспечение устранения возможных дефектов, за которые отвечает подрядчик, и неустойки за возможную просрочку.

В подряде с твердой ценой его цена обычно определяется в тендерной процедуре и не связана с реальными расходами на строительство. Изменение подрядной цены может допускаться в соответствии с положениями закона или договора в случае изменения обстоятельств с целью сохранить равновесие сторон в договоре. Общие условия строительного подряда прямо предписывают, что изменения цен и заработной платы не увеличивают и не уменьшают подрядную цену, если иное не предусмотрено договором. В соответствии с Законом об ограничении применения условия об индексации 2000 г. долгосрочный (более 12 месяцев) договор строительного подряда может содержать условие об индексации.

Общие условия строительного подряда содержат предписания об участии застройщика (заказчика) в компенсации расходов, связанных с обстоятельствами непреодолимой силы. Участие заказчика в рисках такого рода предполагает его долю в одну треть. Общие условия содержат положения о том, в какой части расходы возлагаются на застройщика. Заказчик не участвует в покрытии дополнительных расходов, связанных с чрезвычайными погодными условиями, однако перенос работ в более или менее выгодный сезон принимается во внимание в подрядной цене.

### **2.9.2. Содействие**

Другой важной обязанностью застройщика является содействие подрядчику в исполнении им своих обязательств. Содействие в стадии подготовки строительных работ включает получение необходимых разрешений, представление документации и инструкций подрядчику и обеспечение строительства необходимыми материалами, а также общее руководство работами и их координацию. Обязанность содействия включает также общедоговорную лояльность сторон по отношению друг к другу, направленную на способствование развитию договорного отношения в соответствии с их согласованными намерениями.

## **2.10. Просрочка подрядчика**

Просрочка подрядчика является предметом регулирования *Общих условий*. Последствием нарушения условий договора строительного подряда как типового договора является неустойка (0,25 процента подрядной цены за каждую полную неделю, которая взимается максимум за 15 недель). Просрочка начисляется независимо от размера причиненных убытков и вины подрядчика. Убытки, превышающие размер неустойки, возмещаются в случае вины подрядчика в нарушении договора. С другой стороны, *Общие*

условия содержат положения, направленные на согласование неустоек, уплачиваемых генеральным подрядчиком и субподрядчиками, а также ограничение набегания неустойки. В судебной практике, касающейся строительного подряда, известно много случаев соразмерения размера неустойки.

Общие условия строительного подряда содержат положения о случаях обстоятельств непреодолимой силы, когда подрядчик имеет право на разумное продление подрядного срока. Притом в отличие от положений других формулярных договоров в них среди обстоятельств непреодолимой силы уделено внимание чрезмерным затруднениям, таким как военные действия и мобилизация, забастовка, чрезвычайные погодные условия и другие подобные обстоятельства.

## **2.11. Строительные дефекты**

### *2.11.1. Определение дефектов*

Строительные дефекты принято определять как случаи, когда результат выполненной подрядчиком работы отличается негативно для застройщика от того, что подрядчик должен был сделать в соответствии с положениями, регулирующими договор строительного подряда. При оценке дефектов приходится прибегать к таким критериям, как хорошая строительная практика и хорошие результаты работ, содержание которых определяется публично-правовыми нормами и собственными стандартами строительного сектора. Примером последних являются Общие требования по качеству строительных работ, которые носят презумпционный характер. На подрядчике лежит бремя доказывания, что результат работ более низкого качества, чем это предусмотрено Общими требованиями, соответствует хорошей строительной практике.

### *2.11.2. Исправление дефектов*

Соответствие выполненных подрядчиком работ условиям договора проверяется при их приемке. В случае несоответствия работ договору подрядчик должен довести их до требований договора, и он отвечает за связанные с этим расходы. Только в случае если подрядчик докажет отсутствие своей вины в дефекте, он может освободиться согласно Общим условиям от ответственности за нарушение условий договора. В случае невозможности или чрезмерной затратности исправления дефекта, обнаруженного в ходе выполнения работ, возможно снижение подрядной цены, тем более если в исправлении дефекта нет необходимости.

Исправление дефекта является основной обязанностью подрядчика за исключением вышеупомянутых случаев чрезмерных затруднений. Вместе с тем исправление дефектов выполненных работ является также и правом подрядчика. К тому же обнаружение строительных дефектов в ходе работ само по себе не предоставляет застройщику права на расторжение договора, если у подрядчика присутствуют желание и возможности исправить дефекты. Лишение подрядчика возможности воспользоваться правом исправить дефекты приводит обычно к тому, что право застройщика требовать компенсации расходов на исправление дефектов ограничивается теми расходами, которые подрядчик понес бы при исправлении дефектов. При этом лишение подрядчика возможности принять участие в выявлении дефектов и способов их устранения повышает бремя доказывания у застройщика, касаясь вопросов адекватности и экономичности произведенных устранений.

Попытки подрядчика самому устранить дефекты могут быть отклонены застройщиком, если это причинит ему существенный вред. Причиной непривлечения подрядчика к устранению дефектов может быть отсутствие времени у застройщика для

предъявления требований к подрядчику, когда он вынужден привлечь к устранению дефектов строительную организацию, готовую сделать это немедленно. Безуспешность устранения дефектов может быть основанием для лишения подрядчика возможности их продолжения. Застройщик может быть вправе вовсе не предоставлять подрядчику возможности устранения дефектов, если у него есть веские доказательства того, что представленный подрядчиком план устранения дефектов не приведет к удовлетворительному результату.

### 2.11.3. *Гарантийная и послегарантийная ответственность*

Обязанность устранения дефектов распространяется на дефекты, не только обнаруженные при приемке работ, но и на те, которые будут обнаружены позднее, в период гарантийного срока, а также после его истечения.

Согласно Общим условиям подрядчик отвечает за соответствие выполненных им работ договору в течение гарантийного срока, продолжительность которого два года, если иное не оговорено в договоре; на некоторые специальные работы предусмотрен гарантийный срок до десяти лет. В течение гарантийного срока подрядчик гарантирует устранение дефектов вне зависимости от его вины. По своему характеру гарантийный срок является также условием ограничения ответственности подрядчика за нарушение им условий договора. Однако судебной практике, касающейся жилищного строительства, известны случаи требований в отношении скрытых дефектов, предъявленных по истечении гарантийного срока. Кроме того, Общие условия предписывают, что подрядчик несет ответственность и по истечении гарантийного срока за такие дефекты и вред, которые будут доказаны застройщиком как причиненные по вине подрядчика и которые не могли бы в соответствии с разумными требованиями быть обнаружены застройщиком при приемке работ или в период гарантийного срока. Однако и от такой ответственности подрядчик будет освобожден по истечении десяти лет с момента приемки работ.

По отношению к послегарантийной ответственности действуют ее ограничения. Требовать применения правового последствия строительного дефекта можно только в случае умышленной или грубой вины, в отношении чего действует обратное бремя доказывания. Причем подрядчик отвечает за дефекты, причиненные по умыслу или грубой вине своих субподрядчиков. Однако подрядчик будет освобожден от послегарантийной ответственности в случае, если дефекты могли бы быть обнаружены при надлежащей проверке при приемке работ или в период гарантийного срока. Изложенные здесь ограничения послегарантийной ответственности не считаются несоразмерными по отношению к договорам, в которых выступает профессиональный застройщик, тогда как к договорам жилищного строительства они сами по себе не применяются.<sup>25</sup>

### 2.11.4. *Ответственность за строительные материалы и решения*

По отношению к договорам жилищного строительства принято считать, что жилищное акционерное общество вправе доверять пригодности строительных материалов и решений, которые выбраны строительной организацией, что нашло свое закрепление в Законе о купле-продаже жилья и Законе о защите потребителя. Положение, согласно которому вред, причиненный в результате применения строительных материалов ненадлежащего качества, считается строительным дефектом, может касаться и других разновидностей строительного подряда. По отношению к ним, однако, принято

<sup>25</sup> Halila Hemmo. 2008. S. 81.

считать, что подрядчик не несет ответственности за результаты работы в части недостижения результата вследствие выбранных застройщиком строительных материалов, методов и решений, если иное не следует из положений об обязанности подрядчика по выяснению обстоятельств, связанных с подрядом.<sup>26</sup>

#### 2.11.5. Уменьшение стоимости возмещения убытков

Подрядчик вне зависимости от своей вины обязан возместить уменьшение стоимости строительного объекта в случае, если его дефекты не будут устранены. Подрядчик также несет ответственность при наличии его вины за вред, причиненный застройщику вследствие строительного дефекта, вплоть до его устранения. К ответственности могут быть привлечены также изготовитель, импортер и продавец строительного материала в соответствии с Законом об ответственности за дефекты продукции (*liability for defective products* 1990 г.<sup>27</sup>).

#### 2.11.6. Возмещение вреда третьим лицам

В случае если в ходе осуществления подрядных работ причиняется вред третьим лицам, к которым относят также подрядчиков, с которыми отсутствуют договорные отношения, применяются положения о внедоговорной ответственности. Вопросы ответственности в таких случаях не могут быть предметом договора, тогда как для соглашения о взаимной ответственности сторон по договору строительного подряда нет препятствий, и они соответственно регулируются Общими условиями.

В соответствии с Общими условиями подрядчик отвечает за вред, причиненный третьему лицу и его имуществу в ходе осуществления подрядных работ. Исключением являются случаи, когда такой вред последовал безответственно за действиями по исполнению договора и при этом у подрядчика не было возможности его предотвратить. В таких случаях ответственность возлагается на застройщика, ответственного за планирование строительства. Однако и в таком случае ответственность может быть возложена на подрядчика, если ответственность подрядчика наступает на основании закона или в соответствии с судебной практикой вне зависимости от его вины.<sup>28</sup>

#### 2.12. Контроль над строительными работами

Публичный контроль над строительством осуществляется в Финляндии на коммунальном уровне. Предметами контроля являются соответствие строительных работ выданным разрешениям, одобренной проектной документации и другим установленным требованиям. В случае ненадлежащего выполнения своих контрольных обязанностей коммуна может быть привлечена к ответственности за причиненный в результате этого вред.

Для наблюдения за строительством объекта застройщик назначает инспектора, который действует за счет застройщика, и его функции включают одобрение работ и материалов и наблюдение за графиками выполнения работ и платежей, а также связь с официальными органами и подрядчиком. Организацию контроля со стороны подрядчика представляет ответственный мастер участка (объекта), а для сотрудничества в осуществлении контроля между застройщиком и подрядчиком организовывается комиссия объекта.

Инспектор застройщика действует от лица застройщика и не вмешивается непосредственно в выполнение работ подрядчиком. Подрядчик вправе ссылаться на недостатки

<sup>26</sup> Ibid. S. 82–83.

<sup>27</sup> Wilhelmsson Th., Rudanko M. Tuotevastuu. Jyväskylä, 2004. S. 136–138.

<sup>28</sup> Halila Hemmo. 2008. S. 84; Erma R. YSE 1983. Rakennusurakka. Helsinki, 1991. S. 98–103.

контроля со стороны застройщика во всяком случае, тогда когда риски дефектов работ могли бы быть обнаружены только инспектором застройщика.

Представители застройщика и подрядчика проводят рабочие собрания по выполнению работ, и сделанные замечания включаются в протокол собрания и носят характер требуемых договором письменных заявлений. По мере готовности работ проводятся их приемочные инспекции, после чего риски переходят от подрядчика к застройщику и начинает течь гарантийный срок. Свои претензии стороны должны заявить до окончания приемки под угрозой лишения права на это. В судебной практике известны случаи непринятия во внимание преклюзивности срока предъявления требований вследствие ненадлежащего поведения стороны по договору, а также других причин. Требования должны быть уточнены в денежном выражении в окончательном приемочном акте, после чего они не будут приняты во внимание. Свои требования застройщик может предъявить к подрядчику, если они основываются на гарантийной ответственности, при гарантийной приемке, которая должна быть проведена не позднее даты истечения гарантийного срока.

### **2.13. Преждевременное прекращение договора подряда**

#### **2.13.1. Расторжение договора**

Общие условия содержат детальные положения, касающиеся права обеих сторон расторгнуть договор строительного подряда. Для расторжения договора требуется наличие существенного нарушения договора, тогда как наличие вины нарушителя является irrelevantным. Так как расторжение договора принято считать наиболее радикальной гражданско-правовой санкцией в силу ее тяжелых экономических последствий, предпочтение отдается в строительном подряде правовым последствиям, которые предполагают продолжение договорных отношений. Такой менее радикальной, чем расторжение, санкцией является приостановление собственного исполнения, которое обычно служит также и предупреждением о расторжении договора.

В соответствии с Общими условиями право застройщика расторгнуть договор предусмотрено в случаях предвидимого нарушения, существенного отклонения от условий договора в его исполнении подрядчиком и непредоставления гарантий, а также банкротства, неработоспособности и смерти подрядчика. В свою очередь подрядчик вправе расторгнуть договор в случае, если застройщик не выполняет свои платежные обязательства или другие обязанности, которые являются существенными для исполнения по договору, или застройщик своими действиями препятствует исполнению договора в соответствии с его условиями. Основанием для расторжения договора служит также банкротство или неплатежеспособность. Расторжению договора обычно предшествует письменное требование об исправлении нарушения, оставшееся без исполнения в разумный срок.

В случае расторжения договора со стороны застройщика строительный объект переходит во владение застройщика или гаранта подрядчика, продолжающего работы. Подрядчику должна быть выплачена компенсация за использование его имущества при продолжении работ. По совершении расторжения должен быть совершен осмотр работ с фиксацией стадии их готовности. Расторжение договора требует также выяснения расчетов. В случае если остаток подрядной цены окажется недостаточным для завершения работ, подрядчик должен возместить разницу. Компенсация, выплачиваемая застройщику, включает в соответствии с Общими условиями также возмещение всех убытков, вызванных расторжением договора при наличии вины подрядчика. Осмотр

работ с фиксацией стадии их готовности должен быть совершен и в случае, если заказчик или подрядчик расторгает договор. При этом выясняется наличие долга застройщика перед подрядчиком или подрядчика перед застройщиком. Вне зависимости от этого подрядчик вправе получить компенсацию за причиненные ему убытки, включая разумную компенсацию упущенной прибыли.

#### 2.13.2. *Отказ от договора*

В соответствии с Общими условиями стороны строительного подряда вправе расторгнуть договор, если строительные работы должны быть прекращены на неопределенно долгий срок вследствие обстоятельств непреодолимой силы. Такой случай расторжения договора без ссылки на его нарушение принято называть отказом от договора. Помимо такого приостановительного отказа, связанного с препятствиями исполнения, известен также случай заинтересованного отказа, когда другая сторона отказывается от исполнения договора вследствие потери интереса к его результату. Хотя такой случай отказа от договора не предусмотрен Общими условиями, право застройщика распорядиться о прекращении строительных работ при условии возмещения подрядчику убытков от прекращения договора (включая упущенную прибыль) известно финляндской правовой доктрине.

Статья поступила в редакцию 20 сентября 2013 г.