

П. Г. Рябинчук\*

## ПОНЯТИЕ, СУЩЕСТВЕННЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ И СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРАКТА ПО ПРАВУ ВЕЛИКОБРИТАНИИ

### 1. Понятие строительного контракта

Правовое регулирование строительного контракта<sup>1</sup> по праву Великобритании осуществляется в соответствии с нормами ч. II Закона о предоставлении жилищных грантов, строительстве и восстановлении (*Housing Grants, Construction and Regeneration Act 1996*,<sup>2</sup> далее — HGCRA 1996).

Часть II HGCRA 1996 регулирует только строительные контракты, которые: (а) заключены после вступления в силу ч. II HGCRA 1996, и (б) связаны с выполнением строительных работ в Англии, Уэльсе или Шотландии. Раздел 114 ч. II HGCRA 1996 уполномочивает Министра (в Англии и Уэльсе — Государственного секретаря, в Шотландии — Генерального прокурора по делам Шотландии) издать акт, именуемый Схемой для строительных контрактов (*The Scheme for Construction Contracts*), регулирующий и конкретизирующий положения ч. II HGCRA 1996 о порядке разрешения споров, осуществления платежей (разделы 108–111) и об определении условий осуществления платежей (раздел 113).

Так, 1 мая 1998 г. вступили в силу Схема для строительных контрактов Англии и Уэльса (*The Scheme for Construction Contracts (England and Wales) Regulations 1998*) и Схема для строительных контрактов Шотландии (*The Scheme for Construction Contracts (Scotland) Regulations 1998*). Отношения по строительному контракту, которые не соответствуют требованиям HGCRA 1996, регулируются в порядке, определенном соответствующей Схемой для строительных контрактов.

12 ноября 2009 г. Королевой Великобритании одобрен Акт о местной демократии, развитии экономики и строительстве (*The Local Democracy, Economic, Development and Construction Act 2009*; далее — LDEDCA 2009). Часть 8 указанного акта вносит изменения в ч. II HGCRA 1996 и вступит в силу с даты определенной министрами Англии, Уэльса и Шотландии. В настоящее время дата вступления в силу изменений в HGCRA 1996 не определена и, по мнению экспертов, маловероятно, что ч. 8 LDEDCA 2009 вступит в силу до внесения соответствующих изменений в Схемы для строительных контрактов.<sup>3</sup>

\* Рябинчук Полина Геннадьевна — аспирантка кафедры коммерческого права юридического факультета СПбГУ.

© П. Г. Рябинчук, 2011

E-mail: RPG83@yandex.ru

<sup>1</sup> Здесь и далее по тексту термин «контракт» употребляется как синоним понятию «договор».

<sup>2</sup> Здесь и далее по тексту, если иное не оговорено в примечании, ссылки на нормативно-правовые акты даются по источникам, размещенным на официальном сайте Правительства Великобритании: <http://www.legislation.gov.uk>.

<sup>3</sup> Hill C., *Abraham S. Local Democracy, Economic Development and Construction Act 2009* // <http://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=7b4af069-00a5-420f-9e18-10cd77b70070>.

В разделе 104 HGCRA 1996, именуемом «Строительные контракты», дается определение строительного контракта.

Строительным контрактом согласно подразделу (1) раздела 104 является соглашение с лицом, заключенное: (а) в связи с выполнением строительных работ; (б) организацией выполнения строительных работ, иными лицами как на основании договора субподряда, так и на основании иных договоров; (с) с обеспечением выполнения строительных работ силами собственных или привлеченных трудовых ресурсов (работников). Кроме того, в соответствии с подразделом (2) раздела 104 к строительным контрактам относятся контракты, которые содержат соглашение о: (а) выполнении проектных работ (архитектура и дизайн), работ по обследованию; (б) консультировании в области строительства, инженерии, внутреннего и внешнего оформления или ландшафтного дизайна, осуществляемых в рамках выполнения строительных работ.

В случае, когда соглашение затрагивает строительную деятельность, ч. II HGCRA 1996 применяется к такому соглашению постольку, поскольку соглашение касается строительных работ, предусмотренных подразделами (1) и (2) раздела 104 ч. II HGCRA 1996. Таким образом, нормы ч. II HGCRA 1996 применяются к отношениям сторон по контракту в соответствующей части, регулирующей отношения, связанные с осуществлением строительных работ. HGCRA 1996 не распространяется на трудовые договоры в значении, предусмотренном Актом о правах в области трудового найма 1996 (подраздел 3).

Раздел 105 HGCRA 1996 содержит перечень, детальное описание тех работ, которые относятся к строительным работам и которые таковыми не являются. Значительная часть норм, выработанных прецедентной практикой, соответствует положениям раздела 105.<sup>4</sup>

HGCRA 1996 определены обязательные положения, которые должны быть инкорпорированы в текст строительного контракта для того, чтобы контракт соответствовал указанному акту, а отношения подлежали регулированию в соответствии с нормами HGCRA 1996, которые устанавливают требования относительно доарбитражного (досудебного) порядка разрешения споров (*adjudication*), положения, касающиеся порядка осуществления платежей и запрещающие включать в строительный контракт условия, согласно которым оплата стоимости выполненных субподрядной организацией работ ставится в зависимость от получения генеральным подрядчиком денежных средств от заказчика (*pay-when-paid clauses*).

## 2. Существенные элементы и существенные условия строительного контракта

«Имеет ли место контракт между сторонами, и если так, то на каких условиях? Это удивительно, насколько часто подобный вопрос возникает в строительной индустрии, в проектах, в которые вовлечены тысячи, а иногда миллионы фунтов», — воскликнул судья Боушер при разрешении в Суде по рассмотрению технологических и строительных споров<sup>5</sup> дела VNE Construction Plc v. Alfred McAlpine Construction Ltd.

<sup>4</sup> Ramsey H. V. et al. Construction Law Handbook. London, 2007.

<sup>5</sup> Суд по рассмотрению технологических и строительных споров (Technology and Construction Court, ТСС) является подразделением Высокого суда справедливости, который наряду с Апелляционным судом и Судом короны входит в Верховный суд Англии и Уэльса.

При разрешении споров из строительных контрактов в связи с оплатой стоимости работ довольно часто первым вопросом, подлежащим рассмотрению судом, является вопрос о том, был ли совершен контракт, и если так, то на каких условиях, если таковые имелись.<sup>6</sup>

По российскому праву договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора, которыми являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (ст. 432 ГК РФ). Таким образом, основное требование, которое российский законодатель выдвигает для того, чтобы гражданско-правовой договор считался заключенным, — согласование сторонами всех существенных условий. Указанное требование было принято и в общем праве Англии, которое также говорит о необходимости дополнительного свидетельства заключения сторонами договора.

Обязательная сила договора может быть обеспечена путем включения в договор *основных элементов договора*, в установлении которых английская судебная практика и литература почти единодушны и относят к указанным элементам следующие:

1) отчетливое определение условий соглашения сторон относительно их правоотношений, выразившееся обычно в предложении (оферте) и в принятии этого предложения (акцепте);

2) намерение сторон породить правовые последствия;

3) встречное удовлетворение или наличие определенной формы, составляющей *essentialia* договора.

Так, в деле *Felton Construction Ltd v. Liverpool City Council*<sup>7</sup> судья Тоулмин напомнил сторонам спора, что согласно английскому праву «для создания контракта требуется наличие трех основных элементов: соглашение (*agreement*), намерение сторон быть юридически связанными контрактом (*contractual intention*) и встречное удовлетворение (*consideration*)».

***Соглашение сторон является одним из основных элементов понятия договора в английском праве.*** Обычным критерием для определения того, заключили ли стороны соглашение, является ответ на вопрос, была ли направлена оферта одной стороной и акцептована другой.<sup>8</sup>

В законодательстве различных стран встречаются два варианта определения момента заключения договора:

— система получения акцепта, которой придерживаются государства континентального права;

— система отправления акцепта («теория почтового ящика» — *mail-box theory*), применяемая в англо-американском праве, а также в Японии.

В первом случае договор считается заключенным в момент получения лицом, направлявшим оферту, уведомления об ее акцепте, во втором — акцепт считается совершенным и, следовательно, договор — заключенным в момент отправления акцепта.

<sup>6</sup> *VNE Construction Plc v. Alfred McAlpine Construction Ltd* [1997] EWHS Technology 370.

<sup>7</sup> *Felton Construction Ltd v. Liverpool City Council* [2007] EWHC 3049 (TCC) (21 December 2007).

<sup>8</sup> *Ibid.*

В деле *Foley & Classique Coaches Ltd* суд указал: «Пока все существенные условия договора не согласованы, нет связывающего обязательства. Соглашение о заключении соглашения в будущем не является договором; равным образом нет договора, если существенные условия не установлены и не презюмируются правом и документ не определяет способ их установления».<sup>9</sup>

«Существенные условия договора» — одно из центральных понятий договорного права, легальное определение которого в российском законодательстве отсутствует, что дает основание для возникновения противоречивых подходов, позволяющих судам принимать в разных случаях отличающиеся друг от друга решения.<sup>10</sup> При разрешении английскими судами вопроса о наличии факта заключения договора основное значение также имеет согласование сторонами существенных условий договора, но, несмотря на это, в деле *Pegnan SpA v. Feed Products Ltd*<sup>11</sup> понятие «существенные условия» («essential terms») судья Стокер описал как неоднозначное.

При исследовании вопроса о признании условий соглашения существенными в рамках дела *Hescorp Italia SpA v. Morrison Construction Ltd*<sup>12</sup> судья Хикс в разделе «Право» судебного решения привел следующее извлечение из решения судьи Ллойда по делу *Pegnan SpA v. Feed Products Ltd*:

«Иногда говорится, что стороны должны договориться о существенных условиях и что только незначительные детали могут остаться не согласованными. Сказанное может вводить в заблуждение, так как слово “существенное” в таком контексте неоднозначно.

Если “существенным” является условие, без которого исполнение договора не может быть обеспечено правом (является не имеющим исковой защиты), то утверждение правильное, поскольку закон не может обеспечить исполнение неполного договора.

Если условие является “существенным” в силу того, что стороны договорились признать его таковым для формирования юридически обязательного договора, тогда утверждение является тавтологическим.

Если “существенным” является только условие, которое суд расценивает важным в противоположность условию, которое суд расценивает как менее важное или как несущественную деталь, утверждение является неверным...».

Следовательно, «существенным» является условие, которое стороны договорились признать таковым для формирования юридически обязательного договора. Данному положению коррелирует положение ст. 432 ГК РФ, согласно которому существенными условиями договора являются в том числе «все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение».

Суд при разрешении вопроса о наличии факта заключения договора сторонами не может признать существенным условие, которое не является существенным для сторон.<sup>13</sup> Это право сторон решить, хотят ли они быть связанными договором, и если так, то на каких условиях — важных или незначительных.

---

<sup>9</sup> *Foley & Classique Coaches Ltd* [1934] 2 K. B. 1 (C. A.).

<sup>10</sup> *Ершов Е. Л.* Существенные условия — в силу закона и договора // Электронный журнал «Юрист». 2007. № 17.

<sup>11</sup> *Pegnan SpA v. Feed Products Ltd* [1997] 2 Lloyds Rep 601.

<sup>12</sup> *Hescorp Italia SpA v. Morrison Construction Ltd, Impregilo UK Ltd* [2000] EWHC Technology 123.

<sup>13</sup> *Pegnan SpA v. Feed Products Ltd* [1997] 2 Lloyds Rep 601.

Кроме того, при рассмотрении вопроса о согласованности существенных условий договора, по мнению вышеуказанных судей, важно учитывать следующее:

«Даже если стороны достигли соглашения по всем условиям предложенного договора, они могут согласовать, что договор не будет являться для сторон обязательным, пока некоторые дополнительные условия не будут выполнены.

...Стороны могут договориться о том, что договор не будет являться для сторон обязательным, пока определенное условие или условия не будут согласованы...

Наоборот, стороны могут договориться быть связанными обязательством немедленно, даже если существуют условия, подлежащие согласованию, или некоторые формальности, подлежащие выполнению...

Если стороны не достигли соглашения по определенным условиям, существующий договор не лишен исковой силы, если отказ достигнуть соглашения по таким условиям не делает договор в целом неосуществимым или недействительным в связи с неопределенностью...».

Очевидно, что английское право предоставляет участникам соглашения право самим решать, придают ли они своим действиям правовые последствия или не придают, независимо от согласования или несогласования определенных условий, в том числе существенных. И, как отметил судья Хикс, «конечно, маловероятно, что более важное условие стороны оставят для согласования в будущем. Но здесь нет никакого юридического препятствия, которое стоит на пути сторон, соглашающихся быть связанными теперь, откладывая согласование важных вопросов на будущее. Это происходит каждый день, когда стороны вступают в так называемые “heads of agreement”».<sup>14</sup>

В число существенных условий договора строительного подряда по российскому законодательству традиционно включают его предмет, цену и сроки выполнения работ.

Обратимся к английскому праву. Существенными условиями строительного контракта, как указал судья Питер Коулсон в деле *Cunningham & Ors v. Collett & Farmer*,<sup>15</sup> являются: (а) объем работ и стоимость работ; (б) условия контракта; (с) начальный и конечный сроки, а также условия, которые стороны рассматривают в качестве существенных. Таким образом, наряду с условиями, которые стороны рассматривают в качестве существенных, к последним судебная практика относит совершенно определенные условия.

Так, «цена в строительном контракте существенно важна. Это настолько существенное условие, что в случае несогласования его сторонами или в случае отсутствия условия о порядке определения цены работ контракт является незаключенным (there is no contract) независимо от переговоров сторон. В строительном контракте обе стороны должны знать о стоимости работ или способе ее определения до начала выполнения работ. Ни один заказчик или подрядчик не мечтает о вступлении в строительный контракт на сумму более 200 000 фунтов без оценки стоимости работ и согласования способа определения цены», указал в деле *Courtney & Fairburn Ltd v. Tolaini Brothers*<sup>16</sup> судья лорд Деннинг, являющийся одним из самых известных судей Новейшей истории, анализ многих сложных ситуаций которого стал основой для последующих решений.

---

<sup>14</sup> «Heads of agreement» представляет собой документ, описывающий в общих чертах результаты предварительных переговоров, а содержащиеся в нем положения приобретают юридически обязательную силу только в случае и после включения в текст договора.

<sup>15</sup> *Cunningham & Ors v. Collett & Farmer* [2006] EWHC 1771 (TCC).

<sup>16</sup> *Courtney & Fairburn Ltd v. Tolaini Brothers* [1975] 1 WRL 297.

Интересным представляется дело Felton Construction Ltd v. Liverpool, в котором был рассмотрен иск организации-подрядчика Felton Construction Ltd v. Liverpool City Council [2007] EWHC 3049 (TCC) (21 December 2007) об оплате стоимости работ по строительству здания начальной школы в Ливерпуле, при рассмотрении которого судья Тоулмин в отношении замечания о том, что соглашение является неполным, указал: «...стороны вправе согласовать принципиальные вопросы, но некоторые важные вопросы оставить нерешенными, а контракт неполным. С другой стороны, соглашение может быть полным и имеющим исковую силу, даже если в нем не проработаны мелкие детали. Даже отказ согласовать цену не обязательно является фатальным...».

Одним из существенных условий договора строительного подряда является срок выполнения работ. Как следует из п. 1 ст. 708 ГК РФ, в договоре подряда указывают начальный и конечный сроки выполнения работы. По согласованию между сторонами в договоре также могут быть предусмотрены сроки завершения отдельных этапов работы (промежуточные сроки). Согласно п. 4 информационного письма Президиума ВАС РФ от 24 января 2000 г. № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» договор считается незаключенным, если не указан срок выполнения работы. В договоре строительного подряда не может быть установлен ориентирующий срок выполнения работ.<sup>17</sup>

Английская судебная практика к числу существенных условий строительного контракта также относит условия о сроках выполнения работ. Но в то же время в деле Hescor Italia SpA v. Morrison Construction Ltd, Impregilo UK Ltd [2000] EWHC Technology 123 Судья Хикс, признавая строительный контракт незаключенным в связи с несогласованием сторонами таких существенных условий, как: а) дата завершения работ; б) размер убытков, подлежащих уплате в связи с нарушением срока окончания работ; и с) требования относительно формы договора, допускает ситуацию, при которой срок окончания работ мог не приниматься во внимание в качестве существенного. Так, судья указал: «Я признаю, что при соответствующих обстоятельствах, например, когда работа еще не началась, любая мыслимая дата завершения работ была бы в будущем и стороны не находились в споре, в частности, о размере ущерба в связи с задержкой выполнения работ. Я также могу предположить, что могут быть другие обстоятельства, при которых может подразумеваться срок окончания выполнения работ».

**Намерение сторон породить правовые последствия** является существенным элементом договора, как это единогласно признается английской правовой доктриной и судебной практикой. Введение названного элемента обусловлено необходимостью отграничения договора как правового соглашения, как обещания либо набора обещаний, которые право будет обеспечивать юридическими санкциями,<sup>18</sup> от соглашения неправового характера.

Как правило, строительные контракты заключаются в процессе торгов. В случае если участник выигрывает тендер, ему направляется письмо о намерении заключить договор (letter of intent). Письмо о намерении представляет собой письменное выражение заинтересованности или намерения вступить в сделку. Оно не создает обязательства, имеющего обязательную силу довести до конца сделку, но может

---

<sup>17</sup> Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 4 марта 2010 г. № Ф09-610/10-С2 // СПС «Гарант».

<sup>18</sup> Chitty on Contracts, 26<sup>th</sup> ed. (1989). Vol. 1. Para 1.

содержать имеющие силу условия о конфиденциальности, раскрытии информации, предоставлении исключительных прав, другие положения применительно к действиям сторон в планируемой сделке.<sup>19</sup> Подрядчик после получения письма о намерении должен в течение определенного времени подтвердить свое намерение заключить строительный контракт.

В процессе рассмотрения спора судьи выясняют, совпадает ли фактическое положение сторон с их намерением. В тех случаях, когда возникает сомнение, действительно ли было достигнуто соглашение, или если оно было достигнуто, то каковы его точные условия, судьи исследуют переписку сторон и определяют, можно ли найти в имевших место переговорах определенную оферту, а равно определенный акцепт этой оферты, ибо большинство договоров путем анализа может быть сведено к акцепту оферты.<sup>20</sup>

Так, ответчик опубликовал приглашение на участие в тендере на выполнение строительства торгово-развлекательного центра. По результатам проведения тендера стороны вступили в переговоры о заключении формального договора на выполнение строительных работ за подписью и печатью, что являлось условием вступления договора в силу. Тем временем подрядчик приступил к выполнению работ, а когда выполнение работ достигло практического завершения, формальный договор все еще не был заключен.

Подрядчик предъявил иск о взыскании стоимости выполненных работ в размере 397 025,00 фунта. Ответчик утверждал, что договор вступил в силу не формальным способом, что стоимость работ по договору составляла 362 500,00 фунта, и предъявил встречный иск о взыскании убытков в размере 276 945,81 фунта в связи с нарушением срока окончания выполнения работ, а также любых убытков, которые, вероятно, придется возместить заказчику по той же причине, что предположительно составит 100 000,00 фунта.

В период с апреля 1998 г. по июнь 1999 г. стороны договора обменивались письмами, проводили переговоры по вопросам определения срока окончания выполнения работ, стоимости работ, размера убытков, подлежащих уплате в связи с задержкой в выполнении работ, и заключения формального договора.

Суд, выслушав доводы сторон, изучив всю переписку, установил, что стороны намеревались согласовать между собой указанные условия договора в целях его заключения. Но условия, которые обсуждались сторонами в течение столь длительного срока, остались не согласованными, в связи с чем суд пришел к выводу о том, что соглашение не обрело юридически обязательного характера.

Так как договор не был совершен, ответчик не вправе обращаться за защитой в виде возмещения убытков, а стоимость работ подлежит оплате по принципу оплаты разумной цены.

Законодательное определение разумной цены дано в Supply of Goods and Services Act 1982. Согласно ст. 15 «Подразумеваемые условия о встречном удовлетворении» указанного акта (1) в случае если договором об оказании услуг не определен размер встречного удовлетворения за оказанные по договору услуги, или он подлежит определению в порядке, определенном договором, или определяется согласно сложившейся между сторонами обычной практике, имеет место подразумеваемое условие, согласно которому

---

<sup>19</sup> Фокс Ч. Составление договоров: Чему не учат студентов / Пер. с англ. 3-е изд. М., 2010.

<sup>20</sup> Вильям Р. Ансон. Основы договорного права. М., 1947. С. 11.

сторона, заключившая контракт с исполнителем, должна оплатить разумные издержки; (2) То, что является разумными издержками, является вопросом факта».

По российскому праву признание договора строительного подряда незаключенным в связи с несогласованием существенных условий также не означает, что у заказчика нет обязанности оплатить фактически выполненные работы. Поскольку договор подряда нельзя считать заключенным, в отношении выполненных и принятых работ у заказчика возникает неосновательное обогащение. Поэтому подлежат применению нормы, регулирующие обязательства вследствие неосновательного обогащения, а не положения о подряде.<sup>21</sup>

*Английское право не признает договора без встречного удовлетворения, которое является третьим существенным элементом договора*, в частности строительного контракта. Договор, возлагающий на одну из сторон обязательство без предоставления ей встречного удовлетворения, рассматривается как простое соглашение, не носящее правового характера, к исполнению которого стороны не могут быть принуждены.

Встречное удовлетворение чрезвычайно важно для строительных контрактов и представляет собой подлежащую оплате заказчиком цену, за которую куплено обещание выполнить работы.<sup>22</sup> Согласно ст. 740 ГК РФ обязанностью подрядчика по договору строительного подряда являются выполнение и сдача заказчику результата определенных строительных работ, а обязанностью заказчика — создание подрядчику необходимых условий выполнения работ, принятие их результата и оплата суммы эквивалентной стоимости выполненных работ. Английское право, строго соблюдая принцип возмездности договора, не требует эквивалентности обязательства и встречного удовлетворения, а суд по общему правилу не должен вдаваться в вопрос, адекватной ли ценности было представлено встречное удовлетворение.<sup>23</sup>

Встречное удовлетворение должно соответствовать условиям, которые обеспечивают возможность рассматривать то или иное действие в качестве встречного удовлетворения и, следовательно, делают договор действительным. К таким условиям относятся следующие: встречное удовлетворение не должно противоречить объективному праву; должно быть выполнимым; определенным; не должно являться действием, которое подлежит исполнению независимо от договора в силу обязательства, возложенного законом; должно исходить от кредитора и не должно являться предшествующим встречным удовлетворением.<sup>24</sup>

Право Англии подразделяет все договоры на соглашения за печатью и простые соглашения. Если договоры совершены просто в письменной форме, а не за печатью, они являются простыми договорами, и встречное удовлетворение должно быть доказано.<sup>25</sup> Таким образом, встречное удовлетворение необходимо для неформальных договоров, заключенных в письменной форме или устно; формальные договоры, т. е. договоры за печатью, признаются действительными независимо от наличия встречного удовлетворения.<sup>26</sup>

<sup>21</sup> Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 21 августа 2009 г. № А19-14917/08 // СПС «Гарант».

<sup>22</sup> Dunlop Pneumatic Tyre Co Ltd v. Selfridge Ltd [1915] A. C. 847.

<sup>23</sup> Haigh v. Brooks (1840) 10 A. & E. 309.

<sup>24</sup> Халфина Р. О. Договор в английском гражданском праве. М., 1959. С. 159–166.

<sup>25</sup> Rann v. Hughes (1778) 7 T.R. 350n., 4 Bro. P.C. 27.

<sup>26</sup> Примером обязательства без встречного удовлетворения является обещание дарения, которое будет признано договором при условии облечения в форму за печатью.

### 3. Форма строительного контракта

Согласно разделу 107 ч. II HGCRA 1996 положения ч. II применяются только в том случае, когда строительный контракт составлен в письменной форме, и к любым другим соглашениям между сторонами, регулирующим какие-либо вопросы, имеющие значение для урегулирования отношений, предусмотренных ч. II, — если только они составлены в письменной форме.

Соглашение считается составленным в письменной форме, (а) если соглашение составлено в форме единого документа (независимо от того, подписано ли оно сторонами), (b) если соглашение составлено путем обмена информацией в письменной форме, или (c) если соглашение подтверждено письменно.

Когда стороны согласовали условия иначе, чем в письменной форме, путем ссылки на применение стандартных форм, соглашение считается заключенным в письменной форме.

Факт заключения соглашения в письменной форме считается подтвержденным, если соглашение составлено иначе, чем в письменной форме и оформлено (зафиксировано) одной из сторон или третьим лицом с согласия всех сторон соглашения.

При обмене письменными документами при рассмотрении спора в порядке доарбитражного (досудебного) разрешения спора или в рамках арбитражного или судебного процесса, в которых существование соглашения в иной, нежели письменной, форме доказывается одной стороной против другой стороны и не отрицается другой стороной в его отзыве, соглашение считается заключенным в письменной форме.

Упоминание в ч. II чего-либо, составляемого или составленного в письменной форме, включает в себя все, зафиксированное каким бы то ни было способом.

В настоящее время раздел 107 HGCRA 1996 устанавливает требование, согласно которому строительный контракт должен быть заключен в письменной форме, и это положение применяется. Согласно LDEDCA 2009 раздел 107 подлежит исключению, в результате чего после вступления в силу соответствующих положений указанного акта HGCRA 1996 будет применяться по отношению как к строительным контрактам, заключенным в устной форме, частично в устной, так и к контрактам, заключенным в письменной форме.

Указанное изменение положит конец многочисленным спорам о том, должен ли строительный контракт заключаться в письменной форме, и позволит применять HGCRA 1996 к отношениям, возникшим в результате обмена письмами о намерениях, содержание которых довольно часто подвергается изменению в устной форме или путем совершения конклюдентных действий. Кроме того, большее количество дел впоследствии может быть рассмотрено в порядке доарбитражного разрешения споров (*adjudication*), предусмотренного HGCRA 1996, и передано в Суд по рассмотрению технологических и строительных споров.

Тем не менее оговорки о доарбитражном (досудебном) рассмотрении спора по строительному контракту согласно внесенным изменениям должны быть совершены в письменной форме. Это означает необходимость включения в контракт положений, регулирующих порядок доарбитражного урегулирования споров, соответствующих новым требованиям, установленным в разделе 108 (2) (3) и (4). Ввиду отсутствия в строительном контракте указанных положений будет применяться порядок, предусмотренный соответствующей Схемой для строительных контрактов.

Таким образом, чтобы заявление, содержащее обещание, стало юридически обязательным для давшего его лица, оно должно соответствовать условиям, при соблюдении которых английское право признает соглашение сторон, содержащее обязательство, договором. Оферта, традиционно объединяемая с акцептом путем согласования существенных условий строительного контракта, наличие намерения сторон породить правовые последствия, встречное удовлетворение, а также соблюдение правил относительно формы договора обеспечивают заключение действительного строительного контракта по английскому праву.