

Тема 3.1. Договор строительного подряда

Договоры подряда: назначение и содержание

Договор подряда является основным документом, регулирующим отношения сторон в процессе выполнения строительных, монтажных и других подрядных работ. Условия договора отражают особенности деятельности его участников и отношений между ними, которые не могут в полной мере устанавливаться общими положениями законодательных и нормативных актов. Наличие договора является основанием защиты прав хозяйствующих субъектов. Договорные отношения строятся на основе юридической и экономической самостоятельности сторон, равных прав и свободного волеизъявления при взаимном интересе в выполнении договора.

Правовое регулирование подрядных отношений осуществляется в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, прежде всего **глава 37 «Подряд»**, в том числе **параграф 1 «Общие положения о подряде»** и **параграф 3 «Строительный подряд»**. Нормы, регулирующие договорные отношения, содержатся и в других разделах ГК РФ: «Общие положения об обязательствах», «Право собственности и иные вещные права» и др.

Заключению договора, если он не определен условиями подрядного конкурса, предшествует преддоговорная работа — **система переговоров**, в процессе которых вырабатываются взаимоприемлемые условия. При этом каждая из сторон учитывает собственный опыт составления договоров и старается максимально обеспечить защиту своих интересов при уважении приоритетов другой стороны и доброй воли к сотрудничеству.

Предварительные решения, принятые в процессе преддоговорной работы, документируются и обычно находят отражение в **протоколе о намерениях**. На их основе составляется текст договора подряда.

В случае проведения конкурса организация-победитель не может выйти за рамки условий, изложенных в конкурсной документации и своем предложении, в части стоимости, сроков, качества. Эти условия уже не могут являться предметом переговоров сторон. По прочим условиям стороны могут

договариваться.

Текст договора соответствует принятым совместным решениям и зависит от предмета договора.

Наиболее сложным является договор на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта, заключаемый между **заказчиком и генеральным подрядчиком**. В его состав, согласно Методическим рекомендациям, может быть включено до 20 разделов; в практической подрядной деятельности — обычно 8-10 разделов.

Содержание разделов договора подряда на строительство

Преамбула договора: наименование договора; наименование объекта строительства и его местонахождение; дата подписания договора; место подписания договора; полные фирменные наименования сторон договора и их названия (Заказчик, Генподрядчик, Субподрядчик); наименование должности, Ф. И. О. лица, подписавшего договор, и документ на его полномочия (устав, положение, доверенность).

1. Предмет договора

Предметом договора может быть:

- новое строительство, реконструкция, техническое перевооружение, капитальный ремонт, текущий ремонт объекта;
- отдельный комплекс строительных, монтажных, ремонтно-строительных, пусконаладочных работ, изготовление нестандартизированного оборудования в построечных условиях и другие виды работ, связанные со строящимся объектом.

2. Стоимость работ

Стоимость работ является одним из важнейших разделов договора.

В договоре указываются *стоимость (цена)* предложенных к выполнению работ или *способы ее определения; вид договорных цен (твердые или приблизительные); метод корректировки приблизительных цен*.

Соглашение о размере цены и ее виде, о методе корректировки базисной стоимости, а также о распределении договорной цены по основным

комплексам работ, частям здания, сооружения стороны могут оформлять в виде ***протокола (ведомости) согласования договорной цены (приложение № 1 к договору подряда)***.

Если в договоре не указывается вид договорной цены, она считается твердой.

В ГК РФ допускается возможность установления цены договора в инвалюте или в условных единицах. Расчеты за выполненные работы должны осуществляться в рублях по курсу валют, установленному Центробанком России на момент оплаты.

3. Сроки выполнения работ

Продолжительность строительства устанавливается заказчиком и подрядчиком при заключении договора *в днях, месяцах, годах*.

В договоре обычно указывается *начальный и конечный сроки выполнения работы, но может устанавливаться период, в течение которого объект должен быть построен, или предельный срок строительства*.

В графике производства работ, прилагаемом к договору, должны быть согласованы сроки завершения этапов работ (*промежуточные сроки*).

4. Сдача и приемка работ

Сдача и приемка работ по договору подряда регулируются положениями Гражданского кодекса РФ (ст. 753 и при необходимости ст. 720), а также внутриведомственными нормативными актами.

Процедура сдачи и приемки работ включает:

- направление подрядчиком сообщения заказчику о готовности к проведению сдачи и приемки результата работ; совместное проведение сторонами сдачи и приемки результатов работ;
- подписание сторонами акта сдачи и приемки результата работ.

В разделе *детализируются обязательства сторон и порядок их взаимодействия* в процессе подготовки к сдаче работ подрядчиком (проведения испытаний, экологической экспертизы и др.), в период приемки результатов работ заказчиком и оформления соответствующих документов.

5. Гарантии качества по сданным работам

При сдаче и приемке работ осуществляется проверка соответствия объекта строительства *требованиям, установленным договором, технической документации и нормативным актам (ст. 52 и 53 Гражданского кодекса РФ)*.

В разделе определяются обязательства **по качеству** выполненных работ. Устанавливается предоставляемый подрядчиком *гарантийный срок по качеству работ*, а также *порядок фиксации, рассмотрения и урегулирования сторонами претензий заказчика по качеству работ*.

Гарантийный срок по качеству выполненных работ может устанавливаться *по согласованию сторон, но не менее срока, определенного в нормативных и законодательных документах*. Установленный законом гарантийный срок может быть увеличен, но не сокращен (ст. 755 ГК РФ). *Срок исковой давности по построенным зданиям и сооружениям Гражданским кодексом РФ ограничен 3 годами (ст. 196 ГК РФ)*.

В случае, когда на результат работы *не установлен гарантийный срок*, требования, связанные с недостатками результата работы, могут быть предъявлены заказчиком к подрядчику при условии обнаружения *в разумный срок, но в пределах 2 лет со дня передачи результата работы* (ст. 724 ГК РФ). При отказе подрядчика от составления или подписания акта об обнаруженных дефектах в договоре следует учесть право заказчика обратиться в суд.

Договором может быть предусмотрена *обязанность подрядчика устранять по требованию заказчика* и за его счет те недостатки, за которые подрядчик не несет ответственности, или *право подрядчика отказаться от выполнения этой обязанности* в случаях, когда устранение недостатков не связано непосредственно с предметом договора либо не может быть осуществлено подрядчиком по не зависящим от него причинам.

Выявленные недостатки результата работ, за которые отвечает подрядчик, дают заказчику право потребовать от подрядчика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения установленной за работу цены;

□ возмещения своих расходов на устранение недостатков, когда право заказчика устранять их предусмотрено в договоре подряда (ст. 723 ГК РФ).

Данные правомочия заказчик может осуществлять только в том случае, если об указанных недостатках он своевременно уведомил подрядчика, и при этом может предъявить ему лишь одно из данных требований.

Согласно ст. 725 ГК РФ срок исковой давности для требований, предъявляемых в связи с ненадлежащим качеством работы, выполненной по договору подряда, составляет один год, а в отношении зданий и сооружений — три года.

Если на основании договора строительного подряда результат работы принят заказчиком по частям, течение срока исковой давности начинается со дня приемки результата работы в целом (п. 2 ст. 725 ГК РФ).

6. Оплата работ и взаиморасчеты

В разделе устанавливаются порядок и сроки оплаты выполненных подрядчиком работ.

В договоре можно предусмотреть право заказчика на задержку оплаты выполненных подрядчиком работ в случаях: неустранения указанных ранее дефектов в работе, представленной к оплате; причинения ущерба заказчику; отставания выполнения работ от сроков, предусмотренных графиком производства работ.

В случаях, когда *фактические расходы подрядчика оказались меньше тех, которые учитывались* при определении договорной цены, он сохраняет право на оплату работ по цене, предусмотренной договором, если заказчик не докажет, что полученная выгода повлияла на качество выполненных работ. В договоре может быть предусмотрено распределение между сторонами полученной *экономии от проведения мероприятий*, удешевляющих строительство, но не ухудшающих качество работ (ст. 710 ГК РФ). В этом случае в договоре должны быть установлены проценты от общей суммы экономии, получаемой подрядчиком и заказчиком. Если в нем не отражен вопрос о распределении экономии подрядчика, то она полностью остается в его распоряжении.

В договоре на субподрядные работы стороны (подрядчик и субподрядчик) могут определять *порядок возмещения субподрядчиком стоимости услуг*, оказываемых подрядчиком по обеспечению субподрядчика технической документацией, координации работ, приемке от субподрядчика и сдачи заказчику работ, выполненных субподрядчиком, технике безопасности на объекте, обеспечению субподрядчика титульными временными зданиями и сооружениями и др. Конкретный размер стоимости предоставляемых услуг устанавливается сторонами при заключении договора.

7. Обязательства сторон

В разделе договора фиксируется *распределение обязательств сторон как основных* (выполнение работ в срок, качественно, оплата работ, порядок расчетов и т. п.), так и *дополнительных обязательств* (право собственности, охрана, страхование, надзор за строительством). Более точное содержание обязательств и порядок их реализации определяются в других соответствующих разделах договора (8-15).

8. Имущественная ответственность сторон

В этом разделе определяется имущественная ответственность сторон за невыполнение своих обязательств по договору.

Мера имущественного воздействия на должника может устанавливаться сторонами в договоре в виде: *исключительной неустойки* — когда может быть взыскана только неустойка (штраф, пеня); *штрафной неустойки* — когда взыскивается неустойка и убытки сверх неустойки, включая упущенную выгоду. Размер неустоек следует соизмерять со значительностью нарушения.

Рекомендуется учитывать в договоре следующие **виды нарушений**:

□ со стороны заказчика:

- *задержка передачи подрядчику* строительной площадки (производственных помещений для монтажа оборудования), проектно-сметной документации, рабочих чертежей, разрешительной документации, оборудования, материалов и изделий;

- *задержка монтажа* из-за некомплектности переданного оборудования;
- *задержка начала приемки* законченных строительством или подлежащих консервации объектов;
- задержка расчетов за выполненные работы;
- несвоевременное предоставление подрядчику свалки для вывозки строительного мусора и негодного к применению грунта:
- *несвоевременное подключение коммуникаций*, необходимых подрядчику для выполнения условий договора;
- **со стороны подрядчика:** окончание строительства позже установленного срока; несвоевременное освобождение стройплощадки от имущества; нарушение сроков выполнения отдельных работ; задержка устранения дефектов в работах и конструкциях.

Кроме того, рекомендуется оговорить возмещение виновной стороной ущерба, который вызван невыполненное пострадавшей стороной своих обязательств перед третьими лицами.

9. **Обеспечение строительства материалами и оборудованием**

Гражданский кодекс РФ допускает возможность поставки материалов *и подрядчиком, и заказчиком*, но однозначно не определяет распределение обязательств между сторонами.

В данном разделе целесообразно указать, *какая из сторон какие конкретно материалы и оборудование поставляет, на каких условиях, какие накладные (в том числе складские) расходы при этом возникают и кто их несет.*

Требования к поставляемым материалам и оборудованию должны соответствовать проектной документации, ГОСТ, ТУ, СНиП и другим нормативным документам.

При проведении реконструкции и капитального ремонта объектов, *полученные при демонтаже зданий и сооружений материалы*, годные для производства работ, могут быть переданы подрядчику для *повторного использования* Фактический выход материалов определяется на основании

акта об оприходовании материальных ценностей, полученных при разборке и демонтаже зданий и сооружений, составленного заказчиком и подрядчиком. Генподрядчик, в свою очередь, может передать данные материалы субподрядчику.

10. Охранные мероприятия

В разделе определяются *обязательства по осуществлению охранных мероприятий*. Охрану строящегося объекта в *принятой (по акту сдачи-приемки) и оплаченной части*, как правило, осуществляет заказчик, охрану всего прочего имущества, необходимого для строительства, в том числе предоставленного заказчиком, осуществляет подрядчик за счет заказчика.

Подрядчик по согласованию с заказчиком имеет право включить *затраты по усиленной охране строящихся объектов* охранными организациями МВД и частными, имеющими право на осуществление охранной деятельности, в перечень прочих работ и затрат, учитываемых при составлении сметной документации.

11. Страхование объекта строительства

В разделе детализируются обязательства по осуществлению страхования объекта строительства и строительных рисков. Строительные риски связаны с возможностью случайного разрушения или повреждения объекта строительства, материалов, оборудования и другого имущества, используемого при строительстве, а также с ответственностью за причинение вреда при осуществлении строительства другими лицами. Обязанность по *страхованию может быть возложена только на ту сторону, на которой лежит соответствующий риск*. *Строительные риски (повреждения) объекта строительства, согласно ст. 741 ГК РФ, до сдачи объекта несет подрядчик, а после — заказчик*. Таким образом, страховать объект строительства должен подрядчик.

Возмещение затрат подрядчика, связанных со страхованием строительных рисков, производится заказчиком в пределах до 3 % от сметной стоимости строительства объекта по главам 1-8 сводного сметного расчета

стоимости строительства с учетом зимних удорожаний по главе 9.

Подрядчик обязан представить заказчику доказательства заключения им договора страхования на условиях, предусмотренных данным разделом договора, включая данные о страховщике, размере страховой суммы и застрахованных рисках.

12. Контроль и надзор за выполнением работ

В данном разделе устанавливаются рамки и порядок, в которых *заказчик по договору осуществляет контроль за производством строительных работ, а также указываются лица с обеих сторон, которые в этом могут участвовать, и их полномочия.*

В договоре должны быть определены

- право заказчика осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, а также правильностью использования подрядчиком материалов, обеспечение которыми возложено на заказчика, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика (п. 1 ст. 748 ГК РФ);

- обязанность заказчика, при обнаружении им в ходе осуществления контроля и надзора за выполнением работ отступлений от условий договора, которые могут ухудшить качество работ, или иных недостатков, немедленно заявить об этом подрядчику в виде официального письма за подписью руководителя организации заказчика или его доверенного лица;

- обязанность подрядчика исполнять полученные в ходе строительства указания заказчика, если они не противоречат условиям договора и не являются вмешательством в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика.

Заказчик, в целях осуществления контроля и надзора за строительством, может заключить самостоятельно без согласия подрядчика, но с обязательным письменным его уведомлением об этом договор об оказании заказчику услуг *такого рода с соответствующим инженером (инженерной организацией).*

13. Журнал производства работ

В разделе уточняются *обязательства по ведению журнала производства* строительных работ. Рекомендуется в журнале отражать весь ход работ и все значимые для отношений сторон события (моменты начала и окончания отдельных видов или комплексов работ, даты поставки материалов и оборудования, данные о проводимых испытаниях, задержках в ходе работ, вызванных различными обстоятельствами, и т. п.). Форму журнала следует определить в приложении к договору.

14. Строительная площадка

В разделе определяются *обязательства по организации строительной площадки*. Целесообразно определить порядок получения и передачи различных разрешительных документов на использование земли, подведение коммуникаций, документов об отводе мест под складирование фунта и мусора, общий порядок ведения работ на стройплощадке, действия при обнаружении препятствий, порядок свертывания стройплощадки и т. п.

15. Скрытые работы

В разделе уточняются *обязательства по проведению промежуточной приемки отдельных ответственных конструкций и систем*. Приводится перечень работ, подлежащих промежуточной приемке, порядок приемки и испытаний конструкций и систем (вентиляции, системы водоснабжения, трубопроводов, электросети и др.).

Рекомендуется отразить в договоре необходимость *заблаговременного уведомления заказчика о приемке работ, подлежащих закрытию*, а также действия подрядчика в случае, если заказчик (или его представитель) не явился для приемки.

16. Изменение условий реализации договора

По общим правилам изменение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором (ст. 450 ГК РФ).

Одностороннее изменение условий договора возможно только в том случае, если стороны при заключении договора оговорили условия, при

которых он может быть изменен в одностороннем порядке.

Рекомендуется рассматривать и отражать в договоре следующие виды **изменений**:

1. *Изменения, связанные с выполнением обязательств сторонами:*

представление (передача) сторонами ненадлежащим образом оформленной документации; ошибки, допущенные при выполнении работ подрядчиком, проектной организацией или службой заказчика; задержки строительства по вине заказчика или подрядчика; несоответствие качества и комплектности поставляемых (подрядчиком или заказчиком) материалов и оборудования; превышение проектных объемов и стоимости работ по вине подрядчика или заказчика; необходимость приостановления работ и консервации объекта; другие изменения условий, связанные с выполнением обязательств сторонами.

2. *Изменение внешних условий строительства:*

форс-мажорные условия. В договоре целесообразно указать виды обстоятельств непреодолимой силы, которые принимаются сторонами во внимание в данном случае их отношений (в объемах работ, в денежных единицах и другим способом) и варианты продолжения отношений в зависимости от исхода действия указанных обстоятельств; изменения законодательства. Следует отметить, какие виды изменений законодательства принимаются сторонами во внимание в данном договоре, и определить возможные действия сторон в случае применения нормативных актов.

Изменения в заключенный договор могут вноситься *по взаимному соглашению* сторон или *на основании решения суда* по требованию заинтересованной стороны. *Изменения или дополнения условий договора оформляются письменно в виде дополнительного соглашения, являющегося с момента его подписания неотъемлемой частью договора.*

По требованию заказчика в одностороннем порядке может осуществляться внесение в техническую документацию изменений, вызывающих дополнительные работы, не превышающие по стоимости 10%

указанной в смете общей стоимости строительства и не меняющие характера предусмотренных в договоре работ.

Подрядчик также может потребовать внесения изменений в техническую документацию, если после начала строительства он обнаружит необходимые для выполнения обязательства работы, которые не учтены в технической и сметной документации, он обязан сообщить об этом заказчику (п. 3 ст. 743 ГК РФ). Если заказчик выражает свое согласие на их проведение и готов их оплатить, то должна быть пересмотрена стоимость работ по договору с оформлением *Дополнительного соглашения* (п. 1 ст. 744 ГК РФ).

Внесение в техническую документацию изменений в объеме более 10 % от стоимости работ по договору производится при взаимном согласии сторон и оформляется *дополнительным соглашением и дополнительной сметой* (п. 2 ст. 744 ГК РФ).

17. Гарантии и поручительства

В разделе устанавливается форма обеспечения обязательств сторон по договору: гарантия или поручительства.

Гарантия и поручительство даются под наиболее существенные обязательства: выполнение работ подрядчиком в установленные сроки с надлежащим качеством; своевременная приемка и финансирование субподрядных работ (для генподрядчика); своевременность и полнота финансирования строительства; своевременная приемка и оплата заказчиком надлежащим образом выполненных работ и др.

18. Порядок расторжения договора

Расторжение договора осуществляется на основании *соглашения сторон* (ст. 450 ГК РФ), *в одностороннем порядке* или при отказе другой стороны на предложение расторгнуть договор — *по решению суда* (п. 2 ст. 450 ГК РФ). Соглашение сторон о расторжении договора оформляется протоколом или иным двусторонним документом.

В договоре должны быть предусмотрены условия, при которых в соответствии с существующим законодательством одна из сторон может

расторгнуть договор.

В этом случае стороны должны предусмотреть: 1) порядок расторжения договора — это, как правило, письменное уведомление стороной, решившей его расторгнуть, с изложением обоснования и указанием срока, в течение которого она хотела бы получить ответ от другой стороны; 2) порядок взаиморасчетов, возмещение произведенных затрат и убытков, включая упущенную выгоду; 3) особенности расчетов, возмещения убытков, передачи (приобретения) права собственности на строящийся объект в случае расторжения договора по причине неплатежеспособности заказчика.

В договоре следует также предусмотреть обязательства и ответственность сторон, порядок расчетов и возмещения убытков при расторжении договора по причине обстоятельств непреодолимой силы.

19. **Конфиденциальность**

В договоре могут быть предусмотрены обязательства сторон по соблюдению конфиденциальности своих отношений по договору.

20. **Дополнительные условия**

В тексте договора следует отметить, что вся проектно-сметная документация должна иметь штамп и подпись заказчика «К производству работ». Указывается количество подлинных экземпляров, в которых составлен договор. Отмечается, что любое уведомление по договору дается в письменной форме в виде телекса, факсимильного сообщения, письма по электронной почте или отправляется заказным письмом получателю по его юридическому адресу. В заключение указывается, что при выполнении договора стороны руководствуются нормативными актами и нормами законодательства Российской Федерации. Далее указываются реквизиты сторон.

Для каждой стороны приводятся сведения: название организации, ИНН, КПП, ОКПО, ОКВЭД; юридический адрес, почтовый адрес, телефоны и телефаксы; банковские реквизиты (номер расчетного счета организации, название банка, корреспондентский счет, БИК).

Договор подписывается сторонами в количестве экземпляров, необходимых для каждой стороны (не менее двух).

При составлении договора с иностранной фирмой (вне зависимости от того, является она заказчиком или подрядчиком) рекомендуется составлять текст договора на двух языках и подписывать каждую страницу договора представителями всех сторон.

К договору прилагаются документы, конкретизирующие его основные положения (табл.1). Приложения являются неотъемлемой частью договора.

Таблица 1

Перечень документов, прилагаемых к договору подряда

Наименование документа	Кто оформляет
Акт о передаче площадки под строительство	Заказчик
График передачи Заказчиком Подрядчику проектной и разрешительной документации	Заказчик
Протокол соглашения о договорной цене на строительство объекта	Подрядчик, Заказчик
График производства подрядных работ	Подрядчик
График поставки Заказчиком оборудования и материалов	Заказчик
График поставки Подрядчиком оборудования и материалов	Подрядчик
График выполнения пусконаладочных работ	Заказчик
Перечень документов, необходимых для сдачи объекта в эксплуатацию	Подрядчик, Заказчик
Порядок расторжения Договора	Подрядчик, Заказчик
Форма журнала производства работ	Заказчик, Подрядчик
Дополнительные соглашения, заключаемые сторонами в ходе строительства	Подрядчик, Заказчик
График оплаты выполненных работ	Подрядчик, Заказчик