Диплом

**Договор строительного подряда при переходе к рынку**

**Содержание**

Введение

1. Понятие и правовое регулирование договора строительного подряда

1.1 Понятие и особенности договора строительного подряда

1.2 Правовое регулирование договора строительного подряда

2. Содержание договора строительного подряда

2.1 Элементы договора строительного подряда

2.2 Права и обязанности сторон в договоре строительного подряда

2.3 Порядок заключения договора строительного подряда (на примере ЗАО УНР-1 АП"ЭСПА")

2.4 Ответственность по договору строительного подряда

3. Форма договора

3.1 Сущность формы договора подряда

3.2 Совершенствование законодательства о договорах подряда

Заключение

Библиографический список

Приложения № 1

Приложения № 2

Приложения № 3

Приложения № 4

**Введение**

**Актуальность темы** заключается в том, что с переходом Российской Федерации к рыночной экономике и смене общественных отношений, изменение претерпели все секторы экономики, в том числе такая важная отрасль рыночного хозяйства как строительство. Строительство представляет собой сложный процесс, как с технической, так и с правовой стороны, поскольку здесь складываются различного рода отношения: экономические, технические и правовые. В связи с этим законодатель должен найти наиболее оптимальный механизм гражданско-правового регулирования отношений участников договора строительного подряда.

На смену планово-административному методу регламентирования экономики пришли рыночные механизмы, в основу которых положены отношения между лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность, с присущими им: равенством участников имущественных отношений, свободы предпринимательской деятельности, неприкосновенности частной собственности, свободы договора, недопустимости вмешательства кого-либо в частные дела, конкуренции, юридических гарантий прав предпринимателей и прочие. Все это расширило возможности диспозитивного регламентирования взаимоотношений сторон в договоре строительного подряда, в том числе и вопросов ответственности.

**Целью** данного исследования является рассмотрение общих положений о договоре подряда, изучение особенностей регулирования договоров строительного подряда.

Данная цель обуславливает необходимость решения следующих **задач:**

Обобщить и проанализировать теоретические аспекты договора строительного подряда;

Изучить нормативно-правовую базу регулирующую договор строительного подряда;

Рассмотреть содержание договора строительного подряда;

Определить сущность формы договора подряда;

Предложить рекомендации по совершенствованию законодательства о договорах подряда.

**Объектом** дипломного исследования являются правовые отношения, возникающие из заключения договора подряда.

**Предметом** исследования являются правовые основы регулирования договора строительного подряда.

**Теоретическую основу** исследования составляют основные положения, сформулированные в научных трудах отечественных и зарубежных авторов В. А. Абрамова, П.В. Алексия, В.В Байбака, А.И. Балашова, Е.Ю. Валявина, А.А. Власова, А.М. Гатина, М.И. Горлачева, В.П. Камышанский, Коршунов, В.И. Иванов, И.Ю. Павлова, Е.В. Секо, А.Н. Чашин, С.К. Чигыр, А.Р. Шарифзянов, О.О. Шерстнева, Г. Ф. Шершеневича и других ученых в области управления взаимодействием на договорной основе различных участников строительного производства в современных условиях хозяйствования.

**Методологическую** основу исследования составляет совокупность общенаучных и специально-научных методов познания. В качестве общенаучных методов исследования использованы диалектический, формально-логический, исторический, и системный. К специально-научным методам относятся историко-правовой, сравнительно-правовой, логико-правой, статистический и комплексно-юридический.

**Структура выпускной работы**: введение, 3 главы, 6 параграфов, заключение, библиографический список, приложения.

**1. Понятие и правовое регулирование договора строительного подряда**

**1.1 Понятие и особенности договора строительного подряда**

Подрядные отношения были известны еще римскому праву, в котором договор подряда рассматривался в качестве разновидности договора найма, как договор найма работ. В настоящее время договор подряда широко используется в практике и является важным элементом гражданских правоотношений.

В силу ст. 740 (п. 1) Гражданский Кодекс Российской Федерации[[1]](#footnote-1) (далее – ГК РФ) по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену.

Для договора подряда на капитальное строительство с присущей ему сложностью охватываемых отношений в большей мере, чем для любого другого подрядного договора, характерно смешение элементов различных договоров. Соответственно в литературе справедливо отмечалось, что этот договор, «помимо чисто подрядных, опосредствует также элементы целого ряда иных видов отношений: поставки, имущественного найма, услуг, хранения, экспедиции, перевозки, кредитно-расчетных и некоторых других»[[2]](#footnote-2).

Практика, направленная на то, чтобы расширить традиционные рамки подряда, предусмотрев в нем элементы других договоров, отражена теперь в ГК РФ. Речь идет о включении в п. 2 ст. 740 ГК РФ, посвященный выяснению существа договора строительного подряда, указания на то, что подрядчик может принять на себя обязанность обеспечить эксплуатацию объекта после его принятия заказчиком в течение предусмотренного в договоре срока.

Допустимо включение в договор условия, которым запрещается обязанность подрядчика устранять по требованию заказчика и за его счет недостатки, за которые подрядчик ответственности нести не должен. Если такое условие содержится в договоре, подрядчик сможет освободить себя от соответствующей обязанности и ответственности за ее нарушение только в случае, если ему удастся доказать, что обнаруженные недостатки не связаны непосредственно с предметом договора либо подрядчик не в состоянии их устранить по не зависящим от него причинам.

Важнейшим отличительным признаком, которым руководствовался законодатель при выделении строительного подряда в составе главы «Подряд», служит характер работ и особая область, в которой они осуществляются. Таким образом, строительным является обладающий общими признаками подряда договор, который используется в соответствующей сфере, с учетом присущей ей специфики. По этой причине не исключены случаи, когда в отношении одних и тех же по характеру работ будет применяться различный по характеру договорный режим[[3]](#footnote-3).

Примером могут служить монтажные работы. Если они связаны со строительством, то могут рассматриваться как разновидность строительных работ, составляя, таким образом, предмет строительного подряда. Вместе с тем монтаж в виде сборки такого же оборудования, приобретенного для себя промышленным предприятием, это – обычный подряд. Наконец, если соответствующую обязанность принял на себя поставщик оборудования, налицо осложненный вариант купли-продажи (поставки).

Еще на стадии заключения такого договора следует учесть, что он относится к наиболее сложным видам договоров, так как охватывает широкий круг вопросов, таких как поставка материалов; установка технологического оборудования; условия и график сдачи и оплаты различных этапов работ; устранение недостатков, обнаруженных после сдачи объекта, и т.д. Обязательным приложением к договору строительного подряда является утвержденная проектно-сметная документация. Действующее законодательство не допускает осуществления строительных работ без проектно-сметной документации. Она нужна для определения количества ресурсов, необходимых для осуществления работ, предусмотренных договором. Выявленные таким образом данные могут служить основанием для определения стоимостных показателей при формировании договорной цены на строительные работы. Субъектный состав договора строительного подряда зависит от того, какие именно отношения имеют место в данном случае. Возможными вариантами могут быть:

а) в качестве заказчика фигурирует государство в лице его министерств или других органов;

б) заказчиком объекта строительства является другой хозяйствующий субъект;

в) строительные работы осуществляются для удовлетворения личных потребностей заказчика как физического лица. Отношения участников процесса капитального строительства регламентируются соответствующими документами.

Например, отношения, возникающие в том случае, когда государство является заказчиком объекта строительства, регулируются параграфом 5 гл.37 Гражданского кодекса Российской Федерации[[4]](#footnote-4). В частности, подрядные строительные работы, проектные и изыскательские работы, предназначенные для удовлетворения потребностей Российской Федерации или субъекта Российской Федерации и финансируемые за счет средств соответствующих бюджетов и внебюджетных источников, осуществляются на основе государственного контракта на выполнение подрядных работ для государственных нужд. Бухгалтерский и налоговый учет затрат, связанных со строительными работами, финансируемыми за счет бюджетов разных уровней или внебюджетных фондов, имеет свои особенности. Это касается, в частности, вопроса применения отраслевых рекомендаций и указаний по определению себестоимости строительных работ. ГК РФ не дает исчерпывающего перечня субъектов договора строительного подряда[[5]](#footnote-5).

Например, об инвесторах, финансирующих процесс капитального строительства, речь идет в Федеральном законе «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»[[6]](#footnote-6). ГК РФ и Закон N 39-ФЗ по-разному трактуют некоторые понятия, используемые в ходе капитального строительства. Это, в частности, касается субъектного состава договора строительного подряда, понятийного аппарата и терминологии. Данные противоречия нередко затрудняют практическое применение отдельных типов договоров строительного подряда. Представляется, что субъекты инвестиционной деятельности при составлении договора строительного подряда должны формировать его положения в соответствии с требованиями Закона. При ведении сложных строительных работ субъектом договора строительного подряда может быть инженер или специализированная организация. В ст.749 ГК РФ[[7]](#footnote-7) отмечено, что заказчик в целях осуществления контроля и надзора за строительством и принятия от его имени решений во взаимоотношениях с подрядчиком может заключить самостоятельно, без согласия подрядчика, договор об оказании заказчику инженерных услуг с соответствующим инженером или инженерной организацией. Следовательно, в подобном случае в договоре строительного подряда должны быть определены функции инженера (инженерной организации), связанные с выполнением им своих обязательств. Полномочия данного субъекта договора строительного подряда сводятся к осуществлению инженерного надзора и контроля за ходом строительных работ. Его указания и требования исходят от имени заказчика и обязательны для исполнения подрядной строительной организацией.

Смысл привлечения инженера (инженерной организации) заключается в том, что заказчик не обладает специальными знаниями, но желает получить объект надлежащего качества. Когда привлекается инженер (инженерная организация), заказчик идет на дополнительные затраты, связанные с оказанием инженерных услуг. В то же время в соответствии с п.4 ст.748 ГК РФ подрядчик, который ненадлежащим образом выполнил работы, не вправе ссылаться на то, что заказчик не осуществлял контроль и надзор за их выполнением, кроме случаев, когда обязанность вести такой контроль и надзор возложена на заказчика законом. Следует отметить, что согласно п.2 ст.748 ГК РФ в том случае, если заказчик обнаружил недостатки, но не сделал соответствующего заявления подрядчику, он теряет право в дальнейшем ссылаться на обнаруженные им недостатки. К особенностям договора строительного подряда можно отнести наличие в нем положений об условиях сдачи и приемки выполненных строительных работ или объекта строительства, если речь идет о строительстве под ключ[[8]](#footnote-8).

Это требование договора закрепляется только в письменной форме путем подписания сторонами договора актов установленных форм. Кроме того, юридически значимыми для сторон являются сроки начала и окончания строительства. С точки зрения организации бухгалтерского и налогового учета эти факторы имеют важнейшее значение. В соответствии со ст.756 ГК РФ[[9]](#footnote-9) предельный срок обнаружения недостатков, допущенных подрядными организациями в ходе строительных работ, составляет пять лет. Особенности, свойственные договору строительного подряда, обусловливают его функциональную направленность.

Прежде всего, это фондосоздающая, инвестиционная, социальная, стабилизирующая функции. Строительство удовлетворяет потребности хозяйствующих субъектов в строительстве или обновлении их основных фондов. В соответствии с законодательством Российской Федерации инвестиционную деятельность в рамках договора строительного подряда могут осуществлять как физические лица, так и хозяйствующие субъекты, в том числе иностранные. Это позволяет развивать экономику строительной отрасли на основе негосударственных инвестиций, а также предоставляет заказчику возможность выбора инвесторов. Социальная функция договора строительного подряда заключается в увеличении рабочих мест, связанных с выполнением строительных заказов, что позволяет снизить уровень безработицы. Кроме того, жилищное строительство по договорам строительного подряда в значительной мере способствует решению жилищного вопроса. Стабилизирующая функция договора строительного подряда обусловлена тем, что объекты законченного строительства служат длительное время, не требуя значительных средств для поддержания их в состоянии, пригодном к использованию. Между тем в изготовлении строительной продукции косвенно или непосредственно принимают участие более 70 отраслей экономики, которые обеспечивают строительство металлом и металлоконструкциями, цементом, лесоматериалами, строительными машинами, средствами транспорта, топливом, энергетическими ресурсами и т.д. В части регулирования договора строительного подряда ГК РФ содержит как обязательные, так и необязательные нормы, т.е. нормы, используемые применительно к конкретным ситуациям, с помощью которых учитываются специфика и все особенности конкретного объекта капитального строительства. Содержание отдельного договора строительного подряда может зависеть от масштаба стройки, желаний сторон, состава субъектов договора и их юридической подготовки и т.д.

Из этого можно сделать вывод о том, что нет формы договора строительного подряда на все случаи и практически всегда существует необходимость формирования структуры договора исходя из конкретных обстоятельств. При любом сочетании субъектов главным в процессе капитального строительства является заказчик. Данное утверждение основано на том, что именно он инициирует строительство; определяет условия работы подрядных организаций; отвечает за разработку проектно-сметной документации; предоставляет для строительства земельный участок; является потребителем законченного объекта строительства. Деятельность подрядных строительных организаций может быть генподрядной и субподрядной. При этом следует иметь в виду, что генподрядная организация может не проводить никаких строительных работ, а содержание ее деятельности сводится к посредничеству; сбору и анализу экономической, управленческой или другой информации, связанной со строительством; организации, обеспечению ведения строительных работ и руководству процессом строительства. Работодателем для субподрядной организации является генподрядная организация.

Субподрядные организации - непосредственные исполнители строительных работ. Они, как правило, имеют узкую специализацию по видам работ[[10]](#footnote-10). Иными словами, генподрядчик поручает субподрядчику выполнение определенных видов строительных работ. Практическая реализация договора строительного подряда по схеме заказчик - генподрядчик - субподрядчик зависит от конкретных условий, задач и целей, стоящих перед участниками капитального строительства. Кроме того, разграничение функций между участниками процесса капитального строительства, степень детализации обязательств и требований по их выполнению могут быть определены самими сторонами договора или основаны только на существующих нормативно-правовых актах общего назначения. Таким образом, если договором строительного подряда иное не предусмотрено, то отношения регулируются на основе действующего законодательства в области инвестиционной деятельности, связанной с капитальным строительством. Следует учесть, что в качестве генподрядчика или субподрядчика может фигурировать только хозяйствующий субъект, имеющий специальную лицензию. Кроме того, для выполнения некоторых видов строительных работ требуется оформить дополнительную лицензию. Иными словами, организации, не имеющие соответствующих лицензий, не имеют право осуществлять строительство.

Момент перехода права собственности на объект строительства влияет, в частности, на определение ответственности за сохранность объекта или его части; выявление налоговой базы; момент истечения гарантийного срока качества; срок исковой давности; возникновение кредиторской задолженности заказчика. Вопросы приемки и сдачи строительных работ регламентируются ст.753 ГК РФ[[11]](#footnote-11). В ней, в частности, отмечено, что заказчик, получивший сообщение подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных по договору строительного подряда работ, обязан немедленно приступить к его приемке. Если иное не предусмотрено договором, работы по сдаче выполненных строительных работ осуществляются за счет заказчика объекта строительства. Кроме того, заказчик, предварительно принявший результат отдельного этапа работ, несет риск последствий гибели или повреждения результата работ, которые произошли не по вине подрядчика.

В ст.746 ГК РФ[[12]](#footnote-12) указано, что выполненные подрядчиком работы оплачиваются заказчиком в размере, предусмотренном сметой, в сроки и в порядке, которые установлены законом или договором строительного подряда. Из этого следует, что субъекты договора строительного подряда могут применять те сроки, варианты, формы и порядок оплаты строительных работ, относительно которых они достигли согласия.

Кроме того, согласно ст.711 ГК РФ[[13]](#footnote-13) в том случае, если договором подряда не предусмотрена предварительная оплата выполненных строительных работ или отдельных их этапов, заказчик обязан уплатить подрядчику договорную цену после окончательной сдачи результатов работ при условии, что работа выполнена надлежащим образом и в согласованный срок, либо с согласия заказчика - досрочно. Из текста ст.711 ГК РФ[[14]](#footnote-14) невозможно определить, когда именно заказчик должен оплатить выполненные работы подрядчику. Формулировка после окончательной сдачи результатов работ не устанавливает конкретного срока. Из этого следует вывод о том, что вопросы, связанные с условиями и сроками оплаты, следует проработать на стадии заключения договора строительного подряда. Кроме того, важно указать в договоре форму оплаты работ, так как ГК РФ не определено, каким именно образом заказчик должен погасить свою задолженность перед подрядной организацией.

**1.2 Правовое регулирование договора строительного подряда**

Каждый из нас хотя бы раз занимался строительством или ремонтом дома, квартиры, нежилого помещения. При этом возникало много вопросов: производить работы своими силами или прибегать к услугам специальной организации, как правильно выбрать такую фирму и т. д. И даже после того, как решение было принято, вопросов оставалось немало. Каким образом обезопасить себя от недобросовестных работников? Что надо предпринять, чтобы строительство и ремонт не растянулись на годы?

Для урегулирования многочисленных вопросов необходимо заключить договор строительного подряда с выбранной организацией. Согласно этому документу исполнитель (подрядчик) обязуется в установленный срок выполнить в соответствии с требованиями заказчика определенные работы, а заказчик обещает создать подрядчику необходимые для их выполнения условия, принять оговоренную цену и произвести необходимые выплаты.

В процессе строительства возникает множество разнообразных хозяйственных отношений и лучше, если они будут оформлены надлежащим образом. Все, включая приобретение прав на подлежащий застройке земельный участок, проведение изыскательских работ, выполнение проектных работ, строительство, поставка материалов, авторский надзор и экспертное обследование регулируется договорами.

Договор строительного подряда, как и любой другой коммерческий договор, включает в себя ряд юридических характеристик, знание которых позволяет получить представление о структуре правоотношений его участников.

Договор строительного подряда заключается на строительство или реконструкцию предприятия, здания (в том числе жилого дома), сооружения или иного объекта, а также на выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ.

Согласно гражданскому законодательству правила о договоре строительного подряда применяются также к работам по капитальному ремонту зданий и сооружений, если иное не предусмотрено договором. В случаях, предусмотренных договором, подрядчик принимает на себя обязанность обеспечить эксплуатацию объекта после его принятия заказчиком в течение указанного в договоре срока.

Необходимо обратить внимание, что когда по договору строительного подряда выполняются работы для удовлетворения бытовых или других личных потребностей гражданина-заказчика, то к такому договору применяются правила параграфа 2 главы 37 ГК РФ[[15]](#footnote-15) о правах заказчика по договору бытового подряда.

Правовые отношения в сфере строительной деятельности преимущественно регулируются общими правилами о договорах подряда и нормами параграфа 3 главы 37 ГК РФ[[16]](#footnote-16) о договоре строительного подряда. Следовательно, чтобы иметь более полное представление о правовом регулировании в области капитального строительства, необходимо одновременно учитывать как специальные правила о строительном подряде, так и общие положения о договорах подряда.

Кроме Гражданского Кодекса РФ, к источникам правового регулирования отношений в сфере капитального строительства относятся и другие законодательные акты РФ. Важнейшее место среди них занимают федеральные законы об инвестиционной деятельности - Федеральный закон "О лицензировании отдельных видов деятельности", Федеральный закон "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации», осуществляемой в форме капитальных вложений, Федеральный закон «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», Градостроительный и Земельный кодексы РФ и др.

К договорам бытового подряда применяется Закон «О защите прав потребителей». Правовые положения законов развиты в подзаконных актах, утвержденных указами Президента, постановлениями Правительства, министерствами и иными федеральными органами исполнительной власти.

Наряду с законами и подзаконными актами, утвержденными на федеральном уровне, в области организации строительных работ действует немало актов, принятых субъектами РФ. Так, например, Санкт-Петербург вправе принимать собственные нормативные правовые акты (законы, распоряжения губернатора, положения, регламенты, приказы) по вопросам, отнесенным к предметам ведения Санкт-Петербурга и предметам совместного ведения Российской Федерации и Санкт-Петербурга. В городе также приняты и действуют территориальные строительные, санитарные и иные нормы[[17]](#footnote-17).

Особенностью строительной деятельности является то, что при правовом регулировании договора строительного подряда применяется большое количество строительных норм и правил (СниПов), стандартов и технических условий, различных инструкций и положений, принимаемых уполномоченными государственными органами. Многие из действующих норм и правил данной категории были утверждены еще союзными ведомствами. В настоящее время идет постепенный процесс их обновления, обусловленный как научно-техническим прогрессом, так и повышением требований к качеству и безопасности объектов строительства.

Так же важно не забывать о правильном правовом оформлении и сдачу-приемку работ по договору строительного подряда. Правильно оформить сдачу-приемку работ по договору строительного подряда очень важно. Ведь именно с этим событием связано обязательство заказчика произвести оплату.

Анализ статьи 753 Гражданского кодекса РФ[[18]](#footnote-18) позволяет выделить следующие стадии сдачи-приемки работ:

- подрядчик извещает заказчика о готовности к сдаче работ либо, если это предусмотрено договором, выполненного этапа работ;

- проводятся предварительные испытания, если это предусмотрено законом или договором строительного подряда, либо вытекает из характера работ;

- проводится непосредственно сдача и приемка результата работ, а также экспертиза недостатков, если заявлено требование о том, чтобы ее проводить;

- составляются и подписываются акты сдачи-приемки работ. Если выявлены недостатки, то акт сдачи-приемки работ подписывается с замечаниями о недостатках;

- устраняются недостатки работ, после чего подписывается документ, подтверждающий их устранение (если они выявлены).

Согласно пункту 5 статьи 753 Гражданского кодекса РФ, в случаях, когда это предусмотрено законом или договором строительного подряда либо вытекает из характера работ, выполняемых по договору, приемке результата работ должны предшествовать предварительные испытания. Приемка может осуществляться только при положительном результате предварительных испытаний.

Таким образом, если предварительные испытания должны проводиться, то в интересах подрядчика согласовать в договоре строительного подряда их способы и параметры. Ведь получение любого отрицательного результата может служить основанием для отказа заказчика от подписания акта сдачи-приемки работ. Существенное значение для правильного прохождения данной стадии сдачи-приемки работ имеет также и такой факт. Даже если после первоначальных предварительных испытаний, давших отрицательный результат, выявленные при предварительном испытании дефекты подрядчиком устранены, необходимо проводить такие испытания повторно. При отсутствии положительных результатов испытаний заказчик имеет право отказаться от подписания акта сдачи-приемки работ.

**2. Содержание договора строительного подряда**

В данной работе, необходимо рассмотреть договор подряда, непосредственно, на примере строительной фирмы. Фирма «УНР-1» была создана в 1990 году. За это время у предприятия сложился постоянный круг клиентов, в числе которых есть и крупнейшие российские компании. Среди самых известных заказчиков: Комбинат им. Степана Разина, сеть магазинов «Детский мир», завод «Полюстрово», Петропавловская крепость, ОАО «Мобильные ТелеСистемы» (МТС), «Промышленно-строительный банк» (ныне «ВТБ Северо-Запад»), девелоперские компании «БФА-Девелопмент» и «ГАЛС Северо-Запад», ГУВД Санкт-Петербурга, Госналогинспекция.

Полное наименование: ЗАО «УНР-1 АП «ЭСПА»

Юридический адрес: 188663, Ленинградская область, Всеволожский район р.п. Кузьмоловский, ст. Капитолово, лит. А

Фактический (почтовый) адрес: 194254, Санкт-Петербург, ул. Есенина, дом 16, корп.1, оф. 89

Специализация «УНР-1» - общестроительные, ремонтные, отделочные, дизайнерские работы «под ключ», демонтаж и снос зданий, капитальный ремонт, реконструкция, реставрация зданий и помещений, том числе музеев и памятников истории.

Лицензия Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Д 838637 от 09 апреля 2007г. на осуществление деятельности по строительству зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом.

Лицензия Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия РПК 1667 от 23 мая 2007 г. на осуществление деятельности по реставрации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

Относительно ценовой политики, необходимо сказать, что на ЗАО «УНР-1 АП «ЭСПА», довольно-таки приемлемые цены, постоянным клиентам предоставляются скидки.

**2.1 Элементы договора строительного подряда**

Так же стоит рассмотреть элементы договора строительного подряда. К элементам договора строительного подряда относятся: стороны, предмет, объект, форма, цена, срок[[19]](#footnote-19).

- Стороны. Сторонами договора строительного подряда являются заказчик и подрядчик. В роли заказчика могут выступать любые физические и юридические лица, обладающие определенными финансовыми средствами. В качестве подрядчика могут выступать подрядная организация-генподрядчик или специализированная компания: различные строительные, строительно-монтажные и проектно-строительные организации, независимо от форм собственности, а также индивидуальные предприниматели.

Заказчик заключает в пределах предоставленных ему прав договор подряда на строительство или реконструкцию объектов с подрядной организацией–генеральным подрядчиком или прямой договор со специализированной компанией.

Необходимо обратить внимание на правовую норму ст.750 ГК РФ, в которой предусмотрена обязанность сотрудничества сторон в договоре строительного подряда. Согласно п. 1 ст.750 ГК РФ «если при выполнении строительства и связанных с ним работ обнаруживаются препятствия к надлежащему исполнению договора строительного подряда, каждая из сторон обязана принять все зависящие от нее разумные меры по устранению таких препятствий. Сторона, не исполнившая этой обязанности, утрачивает право на возмещение убытков, причиненных тем, что соответствующие препятствия не были устранены»[[20]](#footnote-20).

- Иные субъекты***.*** Кроме сторон в правоотношениях строительного подряда участвуют и иные субъекты. К их числу, прежде всего, относятся инвесторы. Инвесторы могут сами выступать в роли заказчиков, если они располагают для этого необходимыми возможностями, или могут возложить эти функции на других лиц. В этом случае между инвестором и заказчиком заключается особый инвестиционный договор, который по своей юридической природе чаще всего является либо договором поручения, либо договором комиссии. Опираясь на данный договор, лицо, действующее по поручению инвестора, заключает с исполнителем работ договор строительного подряда, выступая в нем в качестве заказчика[[21]](#footnote-21).

В качестве инвестора может выступать государство (федеральный и городской бюджет), кредитные организации (банки, финансово-инвестиционные компании), строительные компании (которые становятся инвестиционными компаниями), изредка - страховые компании, а также организации (в том числе некоммерческие и общественные) и другие субъекты. Особенно следует отметить инвесторов-дольщиков – юридических и (или) физических лиц, выступающих соинвесторами в порядке долевого участия в строительстве жилых домов на основании отдельных договоров застройки.

На рынке строительного подряда действуют[[22]](#footnote-22): изготовители и поставщики строительных материалов, конструкций и оборудования; компании, оказывающие транспортные услуги; архитектурно-проектные организации; страховые компании, с которыми заключаются договоры страхования строительно-монтажных рисков или ответственности заказчиков перед третьими лицами; риэлтерские компании, которые действуют на рынке продажи готовых квартир; другие участники рынка. Между этими участники инвестиционно-строительной деятельности устанавливаются гражданско-правовые (коммерческие) договорные отношения.

**-** Предмет и объект договора. Предметом договора строительного подряда, является как сам процесс выполнения работы, так и ее овеществленный результат. В соответствии с действующим законодательством отсутствие или нечеткое определение в тексте договора условия о предмете является первым из оснований, по которому можно считать договор незаключенным. Причем это не зависит от того, насколько полно будут урегулированы сторонами все остальные условия договора.

Прежде всего, нужно в тексте самого договора дать характеристику объекта строительства или иных работ, связанных с объектом строительства. В частности, условие договора, определяющее предмет, должно содержать:

наименование и месторасположение объекта строительства (в том числе, когда заключается договор на выполнение монтажных, пусконаладочных и иных работ, неразрывно связанных со строящимся объектом);

характеристику проектной документации (кем и когда утвержден или будет утвержден проект);

перечень монтажных, пусконаладочных и иных работ, неразрывно связанных со строящимся объектом, которые обязан осуществить подрядчик.

Целесообразно, давая характеристику объекта строительства, указать, в каких целях заказчик собирается этот объект использовать. Указание целей строительства объекта может помочь в случае, если возникнет спор о качестве работ, необходимости предоставления информации об эксплуатации объекта и т. п.

Характеристика предмета договора более подробно излагается в технической документации, определяющей объем, содержание работ и другие, предъявляемые к этой документации требования. Согласно п. 1 ст. 743 ГК РФ[[23]](#footnote-23), если в договоре строительного подряда отсутствуют иные указания, то предполагается, что подрядчик обязан выполнить работы, указанные в технической документации и в смете. Техническая документация является неотъемлемой частью договора строительного подряда. Предмет договора подряда является его существенным условием, поэтому при отсутствии в договоре условия о предмете или при недостижении сторонами соглашения о предмете, договор считается незаключенным.

- Форма. Форма договора строительного подряда специально не регламентируется гл. 37 ГК РФ и подчиняется общим правилам оформления сделок (ст. 158 —161 ГК РФ). Согласно общим правилам ГК РФ договор строительного подряда заключается в простой письменной форме. Несоблюдение простой письменной формы договора лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства. В случаях, прямо указанных в законе или в соглашении сторон, несоблюдение простой письменной формы сделки влечет ее недействительность (ст. 162 ГК РФ)[[24]](#footnote-24).

По соглашению сторон, договор строительного подряда может быть удостоверен нотариально путем совершения удостоверительной надписи нотариусом или другим должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие (ст.163 ГК РФ). Несоблюдение нотариальной формы в случаях, когда это предусмотрено соглашением сторон, влечет недействительность договора строительного подряда. Такой договор считается ничтожным (ст. 165 ГК РФ)[[25]](#footnote-25).

В условиях обычного делового оборота договор строительного подряда заключается сторонами в простой письменной форме и оформляется, как правило, в виде единого документа, подписываемого сторонами. Договор целесообразно составить с включением в него подробного перечня прав и обязанностей сторон[[26]](#footnote-26).

В условиях плановой экономики были широко распространены предельно краткие договоры, к которым, однако, прилагались особые условия с пространным описанием взаимных прав и обязанностей сторон. Сейчас все чаще стороны вынуждены заключать более основательные, многостраничные договоры, детально регламентирующие взаимоотношения заказчика и подрядчика.

Какого-либо обязательного для сторон типового или примерного договора строительного подряда (субподряда) нет. В ряде случаев при его составлении используются примерные формы договоров строительного подряда, рекомендованные для отдельных видов строительных работ. Например, при заключении договора стороны могут использовать форму (образец) договора, приведенную в качестве приложения к Руководству по составлению договоров подряда на строительство в Российской Федерации. Для отношений с участием иностранных фирм роль примерных условий могут играть, кроме того, Международные условия договоров о строительстве, разработанные Международной федерацией инженеров-консультантов[[27]](#footnote-27).

Необходимо учесть, что при согласовании условий и оформлении договора строительного подряда стороны должны руководствоваться действующим на момент заключения договора законодательством и максимально учесть свои интересы. Это позволит говорить о том, что конкретный договор заключен на взаимовыгодных для сторон условиях и отвечает основным принципам гражданских правоотношений.

- Цена***.*** Цена в договоре строительного подряда имеет значение существенного условия, которое подлежит обязательному согласованию. Согласно ст. 746 ГК РФ[[28]](#footnote-28) расчеты заказчика с подрядчиком производятся в порядке, установленном законом или заключенным договором строительного подряда. Ввиду большого объема строительных работ, цена договора обычно определяется путем составления сметы, представляющей собой постатейной перечень затрат на выполнение работ, приобретение оборудования, закупку строительных материалов и конструкций и т. д. Вместе с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и иные предъявляемые к ним требования, смета образует проектно-сметную документацию, являющуюся неотъемлемым элементом договора строительного подряда. Как правило, проектно-сметная документация не может пересматриваться в ходе строительства, за исключением случаев, указанных в ст. 743 - 744 ГК РФ[[29]](#footnote-29).

Отсутствие сметы может повлечь за собой признание договора строительного подряда незаключенным. Этот вывод следует из анализа п. 1 ст. 743 и п. 1 ст. 746 ГК РФ[[30]](#footnote-30), согласно которым подрядчик обязан осуществить строительство и связанные с ним работы в соответствии со сметой, определяющей цену работ, а заказчик оплачивает работы, выполненные подрядчиком, в размере, предусмотренном сметой.

Основание и порядок внесения изменений в техническую документацию регламентируется правовыми нормами ст. 744 ГК РФ[[31]](#footnote-31). Внесение в техническую документацию изменений может осуществляться на основе согласованной сторонами дополнительной сметы.

Цена, указанная в договоре строительного подряда, может быть твердой или приблизительной. Размер твердой цены нельзя изменить, если только не меняются существенные условия самого договора. Приблизительную цену договора устанавливают в том случае, когда есть предположения, что в ходе строительства могут появиться затраты, не учтенные в первоначально согласованной смете. При этом все последующие изменения стоимости затрат по отношению к первоначально согласованной цене должны быть подтверждены документально подрядчиком и согласованы сторонами[[32]](#footnote-32).

В соответствии с п. 5 ст. 709 ГК РФ[[33]](#footnote-33) подрядчик, который считает, что необходимо существенно увеличить приблизительную смету на стоимость дополнительных работ, обязан предупредить об этом заказчика. Заказчик либо соглашается на изменение цены, либо вправе отказаться от договора, оплатив подрядчику выполненную часть работы. Если же подрядчик приступит к дополнительным работам, не уведомив заказчика, то заказчик может не оплачивать эти работы.

Оплата выполненных подрядчиком работ производится заказчиком в сроки и в порядке, установленные законодательством или договором строительного подряда. В соответствии со ст. 711 ГК РФ договором может быть предусмотрена предварительная оплата выполненных работ, оплата по мере выполнения их отдельных этапов, оплата за объемы работ, фактически выполненные за отчетный период, либо окончательная оплата после сдачи работ заказчику.

Расчеты между заказчиком и подрядчиком производятся на основании унифицированных форм первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ.

- Срок. Срок в договоре строительного подряда также относится к существенным условиям. Поскольку отношения сторон носят длящийся характер, в договоре обязательно должен быть указан как начальный, так и конечный срок выполнения подрядчиком строительных работ, определены промежуточные сроки завершения отдельных этапов работы.

Согласование сроков исполнения взаимных обязательств стороны обычно оформляют различными календарными планами и графиками, которые прилагаются к договору строительного подряда и становятся его неотъемлемой частью.

Ответственность сторон за просрочку исполнения обязательств по договору строительного подряда предусмотрена действующим законодательством и может быть определена условиями заключенного договора. Так, если сроки строительства будут нарушены подрядчиком и заказчик утратит интерес к выполнению договора, то в соответствии с п. 2 ст. 405 ГК РФ[[34]](#footnote-34) он может отказаться от принятия результата работ и потребовать возмещения убытков.

При неисполнении обязанности по созданию подрядчику необходимых условий для выполнения работ заказчик может утратить право на возмещение убытков (п. 1 ст. 750 ГК РФ). При этом следует учесть, что перечень работ по созданию «необходимых условий» должен быть согласован сторонами в договоре строительного подряда (п. 1 ст. 740 ГК РФ)[[35]](#footnote-35).

В итоге следует отметить, что в гражданском обороте, основанном на рыночных отношениях, договор строительного подряда занимает особое место. И прежде всего это связано с тем, что в строительной сфере произошло резкое изменение источников инвестиций - от бюджетного финансирования к преобладанию внебюджетных (частных) источников. Изменение источников финансирования неизбежно влечет за собой повышенную имущественную ответственность участников правоотношений, в т. ч. за возможные риски.

Повышение имущественной ответственности и уровня рисков приводит к тому, что договор становится основным юридическим документом, регулирующим права и обязанности контрагентов во всех сферах инвестиционно-строительных правоотношений. И от того, насколько юридически грамотно будут определены условия договора, зависит стабильность этого сегмента рынка и степень правовой защищенности его участников.

**2.2 Права и обязанности сторон в договоре строительного подряда**

В ходе анализа договоров строительного подряда было выявлено, что нарушение условий договора строительного подряда, как со стороны подрядчика, так и со стороны заказчика влечет для стороны, допустившей нарушение, применение общих правил об ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, и, прежде всего, обязанность возместить убытки, причиненные контрагенту в результате нарушения договора.

Для подрядчика исполнение обязательства, вытекающего из договора строительного подряда, во всех случаях связано с осуществлением им предпринимательской деятельности. Поэтому, если иное не предусмотрено законом или договором, единственным основанием освобождения подрядчика от ответственности за нарушение договора может служить доказанная им невозможность надлежащего исполнения обязательства вследствие непреодолимой силы (п. 3 ст. 401 ГК РФ)[[36]](#footnote-36).

Аналогичным образом строится ответственность заказчика, который участвует в договоре строительного подряда в порядке осуществления предпринимательской деятельности. В случаях, когда в роли заказчика выступает некоммерческая организация, не преследующая предпринимательских целей, такой заказчик несет ответственность за нарушение договора строительного подряда лишь при наличии его вины в допущенном нарушении, но при том условии, что бремя доказывания отсутствия вины лежит на заказчике (п. 1 и 2 ст. 401 ГК РФ)[[37]](#footnote-37).

Гражданский Кодекс специально регулирует лишь ответственность подрядчика за качество выполненной работы. В силу правил ст. 754 ГК РФ[[38]](#footnote-38) на него возлагается ответственность перед заказчиком за допущенные отступления от требований, предусмотренных в проектно-технической документации и в обязательных для сторон строительных нормах и правилах, а также за не достижение указанных в проектно-технической документации показателей объекта строительства (например, производственная мощность предприятия). В тех случаях, когда на основе договора строительного подряда выполняются работы по реконструкции (обновлению, перестройке, реставрации) здания или сооружения, подрядчик несет ответственность за снижение или потерю прочности, устойчивости, надежности соответствующего здания (сооружения) или его части. Вместе с тем по общему правилу подрядчик не несет ответственности за допущенные им без согласия заказчика незначительные отступления от проектно-технической документации, если докажет, что они не повлияли на качество объекта строительства[[39]](#footnote-39).

Важное значение в договоре строительного подряда имеют правила о гарантии качества. При этом можно говорить о договорной и законной гарантии качества выполненной подрядчиком работы.

Формула договорной гарантии качества выражена следующей нормой: подрядчик, если иное не предусмотрено договором строительного подряда, гарантирует достижение объектом строительства указанных в технической документации показателей и возможность эксплуатации объекта в соответствии с договором строительного подряда на протяжении гарантийного срока, предусмотренного договором (п. 1 ст. 755 ГК РФ[[40]](#footnote-40)).

При наличии договорной гарантии качества подрядчик несет ответственность за недостатки (дефекты) строительных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта или его части; неправильной его эксплуатации или неправильности инструкций по его эксплуатации, разработанных самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами; ненадлежащего ремонта объекта, произведенного самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами.

При этом течение гарантийного срока прерывается на все время, на протяжении которого объект не мог эксплуатироваться вследствие недостатков, за которые отвечает подрядчик. Таким образом, характерной особенностью порядка привлечения подрядчика к ответственности за недостатки объекта строительных работ является презумпция ответственности подрядчика за все недостатки, выявленные в пределах гарантийного срока, с возложением на последнего бремени доказывания наличия определенных законом обстоятельств, которые только и могут служить основанием освобождения подрядчика от ответственности[[41]](#footnote-41).

В случаях, когда договором строительного подряда не установлен гарантийный срок на результат строительных работ (т.е. отсутствует договорная гарантия качества), можно говорить о законной гарантии качества. В силу такой гарантии требования, связанные с недостатками результата работы, могут быть предъявлены заказчиком при условии, что они были обнаружены в разумный срок, но в пределах 5 лет со дня передачи подрядчиком результата работы заказчику. Однако в этом случае бремя доказывания наличия обстоятельств, которые могут служить основаниями ответственности подрядчика, возлагается на заказчика: подрядчик несет ответственность, если заказчик докажет, что соответствующие недостатки возникли до передачи результата работы заказчику или по причинам, возникшим до этого момента (п. 2 и 4 ст. 724, ст. 756 ГК РФ[[42]](#footnote-42)).

Нарушение договора строительного подряда в виде ненадлежащего качества строительных работ помимо возмещения убытков и уплаты неустойки может повлечь для подрядчика и иные отрицательные последствия, которые, однако, не относятся к мерам имущественной ответственности. В случаях, когда работа выполнена подрядчиком с отступлениями от договора подряда, ухудшившими результат работы, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного в договоре или обычного использования, заказчик вправе по своему выбору 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 договором.

Если же недостатки (дефекты) строительных работ в установленный заказчиком разумный срок не были устранены, либо оказались существенными и неустранимыми, заказчик вправе отказаться от исполнения договора (т.е. расторгнуть его в одностороннем порядке) и потребовать возмещения причиненных этим убытков.

Все названные дополнительные правомочия, которыми наделяется заказчик на случай обнаружения ненадлежащего качества работы со стороны подрядчика (за исключением возмещения убытков), не относятся к имущественной ответственности, а представляют собой иные последствия нарушения договора, которые могут быть применены заказчиком в одностороннем порядке.

Договором строительного подряда может быть предусмотрена обязанность подрядчика устранять по требованию заказчика недостатки, за которые подрядчик не несет ответственности. Однако в таком случае соответствующие работы выполняются за счет заказчика, и, кроме того, подрядчик может отказаться от выполнения соответствующей обязанности, если устранение указанных недостатков не связано непосредственно с предметом договора, либо не может быть осуществлено подрядчиком по независящим от него причинам (ст. 757 ГК РФ).

Что касается ответственности заказчика, то она строится по общим правилам о гражданско-правовой ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств с учетом того, что основная обязанность заказчика состоит в оплате результата выполненных строительных работ, просрочка, в исполнении которой влечет уплату процентов годовых за неправомерное удержание чужих денежных средств (ст. 395 ГК РФ[[43]](#footnote-43)).

**2.3 Порядок заключения договора строительного подряда (на примере ЗАО УНР-1 АП"ЭСПА")**

Порядок заключения договора подряда:

стороны документально подтверждают свой правовой статус (наличие устава, учредительных документов, свидетельства о государственной регистрации) и полномочия представителей на право заключения договора;

обсуждаются объемы строительства и подлежащих выполнению работ и сроки их выполнения;

вырабатываются и согласовываются основные решения по предмету отношений сторон в договоре, а именно: по стоимости работ, структуре стоимости, порядку сдачи и приемки работ и готовых объектов, гарантиям качества работ, порядку расчетов за выполненные работы;

вырабатываются и согласовываются концептуальные решения по распределению обязательств сторон. Помимо решений и согласований по обязательствам в части объемов, сроков выполнения работ и их оплаты согласовываются обязательства сторон по предоставлению и освобождению строительной площадки для производства работ, ее обустройству и охране, обеспечению строительства оборудованием, строительными материалами, конструкциями, страхованию объектов строительства, правам собственности, надзору за производством работ, ведению журналов производства работ, составлению актов скрытых работ и др.;

производится детализация принятых выше согласований и решений по обязательствам сторон. Она необходима для исключения умолчаний в договоре по принятым решениям и согласованиям и для исключения различий понимания их содержания;

определяются меры имущественной ответственности сторон за неисполнение принятых общих и частных обязательств;

вырабатываются и согласовываются решения о действиях сторон в случае изменения условий реализации договора и о порядке внесения изменений в него.

Результатом договорной работы является подготавливаемый проект договора подряда. В случае если на предмет заключения договора проводились подрядные торги, в договоре подряда должны быть учтены положения и требования, содержащиеся в тендерной документации.

Если между заказчиком и генеральным подрядчиком существуют устойчивые экономические отношения, и они не обременены необходимостью проведения подрядных торгов, то они, как правило, используют имеющийся опыт и содержание ранее заключенных договоров.

Особое место при заключении договора подряда занимает определение в нем мер по учету возможных изменений условий осуществления строительства и его влияния на издержки строительного производства, затраты по приобретению оборудования, цену строительства. К этим условиям относятся возможные изменения в законодательстве о налогах, процентных ставках за кредиты, изменения цен на материалы и оплату труда под воздействием инфляционных процессов и состояния рынка труда и др. Поэтому по указанным возможным изменениям в процессе выполнения договора должны быть предусмотрены соответствующие действия договаривающихся сторон.

В практике заключения договора подряда с ЗАО «УНР-1 АП «ЭСПА» сложилась следующая структура.

Во вступительной части фиксируются: стороны договора с полным их названием согласно государственной регистрации; фамилии, имена и отчества должностных лиц, уполномоченных подписать договор; документы, подтверждающие эти полномочия; наименование договора; наименование объекта строительства и место его нахождения; дата и место подписания договора[[44]](#footnote-44).

В разделе «Предмет договора» обозначаются конкретные объемы работ по договору. Этими работами могут быть: новое строительство; реконструкция, техническое перевооружение существующих производств, объектов, предприятий; капитальный или текущие ремонт объектов; выполнение комплексов монтажных, строительных, ремонтно-строительных, пусконаладочных работ; изготовление нестандартного оборудования.

В разделе «Стоимость работ» по договору указывается стоимость (цена) подлежащих выполнению строительно-монтажных и других работ, являющихся предметом договора, способы ее определения. По взаимному согласию между заказчиком и подрядчиком (субподрядчиком) могут применяться твердые или базисные, фиксированные на определенную дату договорные цены на строительную продукцию.

Твердая договорная цена - это неизменная цена на весь период строительства[[45]](#footnote-45). Она применяется при низких темпах инфляции, небольших сроках выполнения работ и при достаточной определенности технических и других решений по строительству. Базисная цена - цена на определенную дату (или дату подписания договора, или дату составления сметных норм, по которым рассчитана цена). Расчеты за выполнение работ по договору производятся при этом по скорректированной цене, учитывающей рост цен и тарифов на строительные материалы, энергию, транспорт, строительные машины, оплату труда на дату оплаты счетов с момента заключения договора.

В разделе «Сроки выполнения работ» указывают начало их выполнения и окончания в целом по договору и с разбивкой по отдельным объектам. Кроме того, в договоре целесообразно предусматривать и сроки выполнения промежуточных этапов работ.

В разделе «Обязательства сторон» детализируются принятые решения по взаимным обязательствам заказчика и подрядчика, в частности указываются обязанность и форма обеспечения заказчиком строящихся объектов оборудованием, кабельной продукцией, его обязанности по предоставлению строительной площадки для производства работ на ней, обязанности по срокам передачи проектной документации, обеспечению непрерывного финансирования строительства, приемке выполненных работ и готовых объектов в эксплуатацию и др. Детализируются и обязательства подрядчика по срокам строительства объектов, производству работ в соответствии с проектной документацией, техническими нормами и требованиями и т.д.

В разделе «Сдача и приемка работ» детализируются обязательства сторон по сдаче-приемке выполненных работ. Указываются этапы сдачи-приемки, если они предусмотрены, порядок взаимодействия сторон на этапах уведомления о завершении работ, состав предъявляемой исполнительной документации, порядок проведения экспертизы и инженерных обследований конструкций, проведения обкатки оборудования и пусконаладочных работ, порядок оформления актов по сдаче работ и др.

В разделе «Гарантии качества по сданным работам» детализируются обязательства по срокам и мерам ответственности подрядчика в части обеспечения качества выполнения им работ, в частности указывается гарантийный срок по качеству работ, в течение которого заказчик имеет право предъявлять соответствующие претензии подрядчику. Этот срок может устанавливаться по соглашению сторон, но не менее срока, который определен в СНиП для соответствующих видов работ, и не менее пяти лет в целом по объекту. Срок исковой давности в части качества построенных зданий и сооружений в Гражданском кодексе РФ ограничен тремя годами.

В договоре определяется порядок оформления и предъявления подрядчику претензий по качеству строительства, а также формы его ответственности перед заказчиком[[46]](#footnote-46). Как правило, предусматривается устранение подрядчиком выявленных в течение гарантийного срока недостатков за его счет в согласуемые сроки. Договором с согласия заказчика может быть предусмотрена его обязанность устранить по требованию заказчика и за его счет недостатки, за которые подрядчик не несет ответственности. Подрядчик вправе отказаться от устранения недостатков, если они обусловлены не его деятельностью или не относятся к предмету договора.

В разделе «Обеспечение строительства материалами и оборудованием» детализируются обязательства со стороны заказчика по приобретению, хранению и передаче оборудования, кабельной продукции, спецматериалов и других материалов в монтаж, а со стороны подрядчика - обязательства по обеспечению строительства конструкциями, материалами. Одновременно при необходимости согласуются транспортные схемы их доставки на строительную площадку, необходимость создания складов разгрузки и хранения, причалов и т.д.

В разделе «Строительная площадка» отражаются сроки передачи заказчиком подрядчику по акту реперов геодезической разбивки и привязки строительных объектов, копий актов, подтверждающих право пользования земельным участком, разрешение об отводе участков для вывоза излишнего грунта и строительного мусора, а также для складирования резерва грунта и почвенного слоя грунта в целях последующей рекультивации площади застройки, об отводе карьера для разработки и доставки на строительную площадку недостающего грунта.

В разделе «Охранные мероприятия» определяются характер охраны строительной площадки и обязанности сторон по ее обеспечению. При производстве работ на существующих предприятиях охрану, как правило, осуществляет заказчик силами имеющегося подразделения. При строительстве новых объектов на свободных площадках охрану объектов, как правило, осуществляет подрядчик. Для этих целей он может нанимать охранные организации.

В разделе «Контроль и надзор» заказчика за исполнением договора детализируется порядок, в соответствии с которым заказчик может и обязан осуществлять контроль за производством строительно-монтажных работ, а также определены права и обязанности лиц, осуществляющих контроль.

В разделе «Скрытые работы» определяется перечень работ, по которым должны составляться акты на их соответствие проектным характеристикам до начала последующих работ, обязанности подрядчика по лабораторным испытаниям материалов и производственных систем и др.

В разделе «Оплата работ и взаиморасчеты» детализируются обязательства по оплате выполненных работ по договору. Указываются порядок и сроки оплаты выполненных работ, кредитования приобретения и заготовки строительных конструкций, материалов, зачетов оплаты материалов при расчетах за выполненные работы, размеры резервирования средств для устранения недоделок и оплаты после приемки объектов в эксплуатацию. В договоре может быть предусмотрено распределение между подрядчиком и заказчиком суммы экономии средств, полученной от реализации мероприятий по удешевлению строительства без ущерба его качеству. В договорах субподряда может предусматриваться оплата субподрядчиком генподрядчику услуг по предоставлению временных помещений и других услуг.

В разделе «Право собственности» фиксируются отношения к строящимся объектам заказчика и подрядчика в части распоряжения ими и ответственности за их сохранность в период строительства до момента приемки в эксплуатацию.

В разделе «Страхование объекта строительства» фиксируются соглашения и решения сторон по страхованию объектов строительства и различных строительных рисков. В договорах определяются предметы страхования со стороны подрядчика и заказчика. Средства на страхование строительных рисков предусматриваются в сводных сметах или сметно-финансовых расчетах в размере до 1% от сметной стоимости строительства.

В разделе «Имущественная ответственность сторон» фиксируются принятые соглашения о взаимной материальной ответственности подрядчика и заказчика за неисполнение принятых в договоре друг перед другом обязательств. Формы этой ответственности могут устанавливаться или в виде исключительной неустойки - когда могут быть взысканы только штраф и пени (неустойка), или в виде штрафной неустойки - когда кроме неустойки взыскиваются еще понесенные убытки и упущенная выгода. Размер неустоек в договорах соизмеряется с характером и значительностью нарушений договорных отношений.

В разделе «Разрешение споров» между сторонами определяется порядок урегулирования споров, возникающих в процессе реализации договора.

В договоре также содержатся раздел, определяющий «обязательства сторон по соблюдению конфиденциальности своих отношений по договору», особый раздел «Другие условия», в котором отражаются важные взаимные обязательства сторон по договору, не вошедшие в изложенные выше разделы, а также разделы, определяющие «соглашение по изменению условий реализации и расторжения договора».

В заключительной части договора рядом и до мест подписей его сторонами отражаются их юридические адреса и банковские реквизиты, указывается количество подписываемых экземпляров договора.

К договору подряда обычно прилагаются документы, в которых более подробно отражаются принимаемые обязательства по договору. Они являются неотъемлемой частью договора (таблица 2.1).

Таблица 2.1

Документы, прилагаемые к договору подряда

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование документа | Кто оформляет |
| 1. Акт о передаче площадки под строительство | Заказчик |
| 2. График передачи заказчиком подрядчику проектной и разрешительной документации | Заказчик |
| 3. Протокол соглашения о договорной цене на строительство объекта | Подрядчик, заказчик |
| 4. График производства подрядных работ | Подрядчик |
| 5. График поставки заказчиком оборудования и материалов | Заказчик |
| 6. График поставки подрядчиком конструкций, материалов и оборудования | Подрядчик |
| 7. График выполнения пусконаладочных работ | Заказчик |
| 8. Состав исполнительной документации, необходимой для сдачи объектов в эксплуатацию | Подрядчик, заказчик |
| 9. Форма журнала производства работ | Подрядчик, заказчик |
| 10. График оплаты выполненных работ | Заказчик, подрядчик |
| 11. Дополнительные соглашения, заключаемые сторонами в ходе работ | Заказчик, подрядчик |
| 12. Порядок расторжения заключаемого договора | Заказчик, подрядчик |

Договор подряда подписывается сторонами и скрепляется печатями. С этого момента он вступает в силу. Договор должен быть подписан только лицом, которое согласно уставу организации или предприятия имеет право на это.

**2.4 Ответственность по договору строительного подряда**

Договор строительного подряда, может быть, расторгнут, или изменен по соглашению сторон; по требованию одной из сторон в судебном порядке; в силу одностороннего отказа заказчика или подрядчика от исполнения договора, когда право на такой отказ предоставлено соответствующей стороне законом или договором (ст. 450 ГК РФ[[47]](#footnote-47)).

Расторжение или изменение данного договора по соглашению сторон может быть осуществлено в любой момент по их усмотрению, если иное не будет предусмотрено самим договором. Правила о договоре подряда не содержат каких-либо препятствий для этого, более того, в некоторых случаях ориентируют стороны на достижение соглашения об изменении отдельных условий договора. Так, согласно п. 2 ст. 744 ГК РФ внесение в техническую документацию изменений, которые влекут за собой необходимость проведения дополнительных работ, превышающих по своей стоимости 10 процентов общей стоимости строительства, должно осуществляться на основе согласованной сторонами дополнительной сметы. В соответствии с п. 2 ст. 708 ГК РФ указанные в договоре подряда начальный, конечный и промежуточные сроки выполнения работы могут быть изменены сторонами в случаях и в порядке, предусмотренных договором[[48]](#footnote-48).

Договор строительного подряда может быть изменен или расторгнут в судебном порядке по требованию одной из сторон при существенном нарушении договора другой стороной, а также в иных случаях, предусмотренных законом или договором. Например, подрядчик наделен правом требовать изменения договора в части оплаты работ (пересмотра сметы), если по независящим от него причинам стоимость работ превысила смету не менее чем на 10 процентов (п. 3 ст. 744 ГК РФ[[49]](#footnote-49)). По общему правилу, стороны не вправе требовать изменения твердой цены (сметы) по договору подряда, однако при существенном возрастании стоимости материалов и оборудования, предоставленных подрядчиком, а также оказываемых ему третьими лицами услуг, которые нельзя было предусмотреть при заключении договора, подрядчик имеет право требовать увеличения установленной цены, а при отказе заказчика выполнить это требование — расторжения договора в связи с существенным изменением обстоятельств (ст. 451, п. бет. 709 ГК РФ[[50]](#footnote-50)).

Большинство специальных правил о расторжении и изменении договора строительного подряда определяет случаи, когда его стороны наделяются правом на одностороннее изменение договора или на односторонний отказ от его исполнения.

Так, заказчику предоставлено право вносить изменения в проектно-техническую документацию при условии, что вызываемые этим дополнительные работы по стоимости не превышают 10 процентов указанной в смете общей стоимости строительства и не меняют характера предусмотренных в договоре строительного подряда работ (п. 1 ст. 744 ГК РФ[[51]](#footnote-51)).

Если подрядчик не приступает своевременно к исполнению договора подряда или выполняет работу настолько медленно, что окончание ее к сроку становится явно невозможным, заказчик вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков.

В случае, когда во время выполнения работы станет очевидным, что она не будет выполнена надлежащим образом, заказчик вправе назначить подрядчику разумный срок для устранения недостатков и при неисполнении подрядчиком соответствующего требования отказаться от договора подряда либо поручить исправление работ другому лицу за счет подрядчика, а также потребовать возмещения убытков (п. 2 и 3 ст. 715 ГК РФ[[52]](#footnote-52)).

Более того, заказчик наделен особым правом (соответствующая возможность может быть исключена договором) в любое время до сдачи ему результата работы подрядчиком отказаться от исполнения договора при условии уплаты подрядчику части установленной цены пропорционально части работы, которая была выполнена подрядчиком до получения извещения об отказе заказчика от исполнения договора. В этом случае подрядчик вправе требовать от заказчика также возмещения убытков, причиненных досрочным прекращением договора подряда, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу (ст. 717 ГК РФ[[53]](#footnote-53)). При этом данное правило лишь ограничивает размер возмещаемых подрядчику убытков, но не освобождает его от доказывания оснований и условий для их взыскания.

Так, по одному из дел (№ 56-7, Басманный районный судебный архив г. Москвы) подрядчик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с заказчика убытков, возникших в результате отказа последнего от исполнения договора строительного подряда, в размере разницы между договорной ценой и суммой, выплаченной за выполненную работу. Возражая против иска, заказчик сослался на то, что его отказ от исполнения договора не причинил убытков подрядчику. Было установлено, что заказчик до истечения срока действия договора и сдачи ему результата работы в порядке, установленном ст. 717 ГК РФ, отказался от исполнения договора, известив об этом подрядчика: Суд первой инстанции удовлетворил иск в полной сумме, однако суд кассационной инстанции его решение отменил и передал дело на новое рассмотрение, поскольку не были исследованы доказательства, подтверждающие размер ущерба и наличие причинной связи между досрочным прекращением договора и причиненными истцу убытками[[54]](#footnote-54).

Подрядчик вправе отказаться от исполнения договора строительного подряда и потребовать от заказчика уплаты цены договора пропорционально выполненной части работ в случае невозможности использования предоставленных заказчиком материалов или оборудования без ухудшения качества выполняемых работ и отказа заказчика от их замены (п. 3 ст. 745 ГК РФ[[55]](#footnote-55)).

Односторонний отказ подрядчика от исполнения договора строительного подряда возможен также в случаях, когда нарушение заказчиком своих обязанностей по договору (непредоставление материалов, оборудования, технической документации и т.п.) препятствует исполнению договора. В этом случае подрядчик также вправе потребовать от заказчика возмещения причиненных убытков.

Договор строительного подряда регулируется ст. 740 Гражданского кодекса РФ. Согласно ее условиям подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену. Начальный и конечный сроки выполнения работы являются существенными условиями договора подряда, и при отсутствии этих условий договор подряда признается незаключенным (ст. 708, 432 ГК РФ[[56]](#footnote-56)).

Если подрядчик своевременно не приступает к исполнению договора строительного подряда (то есть нарушает начальный срок выполнения работ) или выполняет работу настолько медленно, что окончание ее к конечному сроку становится явно невозможным (к примеру, нарушает установленные договором промежуточные сроки выполнения работ), то заказчик вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков (п. 2 ст. 715 ГК РФ[[57]](#footnote-57)).

Одновременно сторонам договора строительного подряда необходимо учитывать, что, конкретизируя общие нормы о встречном исполнении обязательств (ст. 328 ГК РФ[[58]](#footnote-58)), ГК отдельно говорит о праве подрядчика не приступать к работе, а начатую работу приостановить (то есть правомерно отступить от договорных требований о начальном и промежуточных сроках) в случаях, когда нарушение заказчиком своих обязанностей по договору подряда (непредоставление технической документации, материалов, оборудования и т.п.) препятствует исполнению договора подрядчиком, а также при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение указанных обязательств заказчиком не будет произведено в установленный срок (ст. 719 ГК РФ[[59]](#footnote-59)).

Ответственность за нарушение сроков выполнения работ может наступить не только в вышеуказанных случаях отказа заказчика от договора или принятия исполнения по нему. Практика свидетельствует о том, что в большинстве случаев заказчики все же заинтересованы, прежде всего, в реальном исполнении договора строительного подряда и настаивают на включении в договор условий о неустойке (пени), подлежащей уплате подрядчиком в случае нарушения сроков выполнения работ в порядке компенсации за нарушение их прав подрядчиком. В соответствии с положениями действующего гражданского законодательства такая неустойка может иметь как зачетный, так и штрафной характер по отношению к убыткам, причиненным заказчику нарушением подрядчиком условий о сроках выполнения работ; теоретически договорная неустойка за нарушение обязательства о сроках может также носить альтернативный и исключительный характер (в первом случае возмещению подлежат по выбору заказчика либо неустойка, либо убытки, во втором - только неустойка), однако включение в договор альтернативной и тем более исключительной неустойки в данном случае является малоэффективным: определение заранее размера убытков от нарушения сроков выполнения строительных работ представляет крайне трудновыполнимую задачу.

Кроме того, предусмотрены специальные правила об уплате неустойки при выполнении строительных работ для государственных нужд: в случае необеспечения установленных контрактом сроков ввода в действие предприятий, зданий, сооружений, пусковых комплексов и очередей, а также отдельных объектов по вине подрядчика им уплачивается штраф в размере одной тысячной части договорной стоимости за каждый день просрочки до фактического завершения строительства. Под "договорной стоимостью" в данном случае следует понимать стоимость всех работ, предусмотренных государственным контрактом строительного подряда[[60]](#footnote-60).

При заключении договора строительного подряда с гражданином подрядчику также необходимо иметь в виду то обстоятельство, что в соответствии с Федеральным законом "О защите прав потребителей" (п. 5 ст. 28)[[61]](#footnote-61) в случае нарушения начального и конечного сроков выполнения работ он будет обязан уплатить за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере 3 процента от цены договора. Верхним "пределом" такой неустойки является цена невыполненных в срок строительных работ.

Ненадлежащее исполнение обязательства строительного подряда со стороны подрядчика как исполнителя работ позволяет заказчику применить имущественные санкции. Фактически речь идет о мерах ответственности, которые могут быть возложены на неисправного должника. Учитывая, что договорные отношения строительного подряда обладают рядом особенностей, влияние которых определяет формирование правовых норм, нуждается в исследовании вопрос об условиях и основаниях привлечения подрядчика к договорной ответственности.

В качестве основания возложения дополнительных обязанностей следует рассматривать сам факт ненадлежащего исполнения при наличии противоправности поведения подрядчика как хозяйствующего субъекта. Противоправность поведения подрядчика как раз и заключается в том, что он при осуществлении строительства самовольно отклонился от требований технической документации и обязательных требований СНиП. Противоправность поведения также наблюдается, если в результате строительства здание не имеет указанных в технической документации показателей, включая производственную мощность.

Возникающая при этом дополнительная обязанность подрядчика состоит в возмещении причиненных заказчику противоправным поведением убытков либо во взыскании договорной неустойки. В связи с этим ответственность подрядчика по договору строительного подряда может быть определена как установленная законом или договором обязанность уплатить неустойку и (или) возместить убытки заказчику, если при осуществлении строительства подрядчик самовольно отклонился от предельно допустимых требований технической документации и СНиП, а также, если после окончания строительства здание не соответствует утвержденным в технической документации показателям. Установленные обязательные требования к процессу строительства и результату выполненной работы фактически определяют категорию "качество работ"[[62]](#footnote-62).

Под качеством понимают совокупность свойств правового и материального объектов договора, обеспечивающих возможность нормального использования предмета, либо способность предмета служить своему целевому назначению. Применительно к договору строительного подряда, если вновь созданный объект можно использовать по целевому назначению, это еще не означает, что необходимое качество проведенных работ обеспечено. В этой части качество работы должно быть связано с возможностью, в течение установленного законом или договором срока соответствовать актам технического нормирования в строительстве.

Рассматривая пределы отклонения подрядчика от обязательных требований технической документации при осуществлении строительства, можно отметить, что они могут устанавливаться, с одной стороны, усмотрением заказчика, с другой - предписаниями, которые носят нормативно-технический характер. В соответствии со ст. 743 ГК РФ[[63]](#footnote-63) подрядчик, обнаруживший в ходе строительства неучтенные в технической документации работы и в связи с этим необходимость проведения дополнительных работ и увеличения сметной стоимости строительства, обязан сообщить об этом заказчику[[64]](#footnote-64). В противном случае подрядчик обязан приостановить строительство.

Следовательно, если строительство будет продолжено, можно вести речь о ненадлежащем исполнении обязательства и противоправности поведения подрядчика как неисправного должника. Однако усмотрение заказчика о продолжении или приостановке работ ограничено требованиями технической документации и СНиП, поскольку заказчик не является специалистом и не может отвечать за безопасность зданий при их строительстве и эксплуатации.

В этой части можно наблюдать проблему, которая не позволяет в полной мере применить ст. 754 ГК РФ[[65]](#footnote-65). По сути, соблюдение требований СНиП как свода технических правил, определяющих качество строительных работ, в ряде случаев становится невозможным. Многие акты технического нормирования сегодня носят рекомендательный характер в связи с существенным реформированием законодательства в области технического регулирования. Суть реформирования сводится к тому, что обязательные требования СНиП должны быть заменены техническими регламентами, принимаемыми в форме нормативного акта. Здесь можно наблюдать сложности юридической техники, поскольку необходимо перенести технические нормы в текст федерального закона так, чтобы, с одной стороны, были закреплены правила, регламентирующие процессы производства, принципы построения и действия различного рода механизмов, с другой - норма могла бы регулировать складывающиеся отношения. Возникает ситуация, при которой строительные нормы и правила, устанавливающие минимальные требования к качеству построенных объектов недвижимости, практически не действуют либо носят рекомендательный характер, а строительные регламенты еще не разработаны.

Возможность заявления заказчиком требований, связанных с возмещением убытков, возникает либо на момент приемки результата работ, либо в течение установленного законом периода времени эксплуатации здания. Следует учитывать, что заказчик, обнаруживший недостатки в работе при ее приемке, вправе ссылаться на них в последующем только тогда, когда эти недостатки оговорены в акте приемки. В соответствии с п. 3 ст. 720 ГК РФ заказчик, принявший работу без проверки, лишается права ссылаться на недостатки работы, которые могли быть установлены при обычном способе ее приемки (явные недостатки)[[66]](#footnote-66).

Помимо явных недостатков, заказчиком после приемки результата работ могут быть обнаружены скрытые недостатки, т.е. такие недостатки, которые не могли быть установлены при обычном способе приемки работ, в том числе такие, которые были умышленно скрыты подрядчиком. О скрытых недостатках заказчик обязан немедленно заявить подрядчику. Этот момент предопределяет дальнейшее право заказчика потребовать устранения недостатков в течение гарантийного срока. В противном случае, когда подрядчик откажется выполнить требования заказчика, начинает действовать срок исковой давности (п. 3 ст. 725 ГК РФ[[67]](#footnote-67)).

Положения закона таковы, что претензии заказчика по ненадлежащему качеству выполненной работы могут быть заявлены в течение гарантийного срока, а если гарантийный срок не установлен - то в течение 5 лет со дня передачи результата работы (ст. 756 ГК РФ[[68]](#footnote-68)). Если недостатки обнаружены после истечения гарантийного срока, но в пределах 5 лет со дня передачи результата работы, подрядчик все равно несет гражданско-правовую ответственность. В этом случае заказчик должен доказать, что недостатки возникли до подписания акта сдачи-приемки выполненной подрядчиком работы. Средством доказывания должна быть экспертиза объекта строительства. Поскольку обязанность по доказыванию возлагается в этом случае на заказчика, то на нем также лежит бремя несения расходов на экспертизу[[69]](#footnote-69).

Применяя нормы об ответственности подрядчика, нельзя обойти вниманием вопрос о его вине. В соответствии с п. 4 ст. 723 ГК РФ[[70]](#footnote-70) условие договора подряда об освобождении подрядчика от ответственности за определенные недостатки не освобождает его от ответственности, если доказано, что такие недостатки возникли вследствие виновных действий или бездействия подрядчика. Следует отметить, что договор строительного подряда может заключаться предпринимателями. Однако их ответственность при ненадлежащем исполнении обязательства строительного подряда при осуществлении предпринимательской деятельности основывается на началах риска, поскольку предприниматель в этом случае освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (п. 3 ст. 401 ГК РФ[[71]](#footnote-71)). Следовательно, вина подрядчика при ненадлежащем исполнении обязательства строительного подряда устанавливается лишь тогда, когда в обязательстве не участвуют предприниматели.

Необходимо также обратить внимание на то, что подрядчик является, как правило, специалистом в области технологии строительных работ и не может нести ответственность, если были допущены ошибки в проекте. Исключение из этого правила может быть тогда, когда техническая документация по условиям договора строительного подряда разрабатывалась самим подрядчиком. В противном случае ошибка в проекте, которая в конечном итоге может повлиять на качество выполненных работ, должна исключать вину подрядчика. При возникновении спора ответчиком по иску должна признаваться проектная организация, подрядчик как исполнитель работ может выступать в роли третьего лица.

В итоге второй главы следует отметить, что основным признаком, выделяющим договор строительного подряда из других договоров подряда, является особый предмет такого договора - строительные работы. Договор строительного подряда заключается на строительство или реконструкцию предприятия, здания (в том числе жилого дома), сооружения или иного объекта, а также на выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ. Правила о договоре строительного подряда применяются также к работам по капитальному ремонту зданий и сооружений, если иное не предусмотрено договором.

В случаях, предусмотренных договором, подрядчик принимает на себя обязанность обеспечить эксплуатацию объекта после его принятия заказчиком в течение указанного в договоре срока. Характерной особенностью договора строительного подряда является наличие у заказчика определенных обязанностей по созданию подрядчику необходимых условий для выполнения работ.

Некоторые договоры подряда содержат условие о том, что подписанию акта приемки должны предшествовать предварительные испытания и что работы будут приняты и оплачены только при положительном результате. При отрицательном результате заказчик освобождается от обязанности принимать объект и подписывать соответствующий документ, а подрядчик должен будет устранить выявленные дефекты и провести повторные испытания.

Однако в условиях, когда предусмотренные договором сроки истекли или истекают либо сам подрядчик не уверен в качестве выполненных работ, он может настаивать на том, что повторного испытания не требуется, поскольку все выявленные в результате предыдущего испытания дефекты были им устранены. В такой ситуации заказчику не следует поддаваться на уговоры подрядчика и на его обещания бесплатно ремонтировать объект в течение 10 лет. Не реагируйте на угрозы обратиться в суд и взыскать задолженность, пени и проценты за просрочку, если результат последующих испытаний будет положительным. А если подрядчик все же решится обратиться в суд, то данный иск не следует признавать, сославшись на соответствующее положение ГК РФ и на условия заключенного договора.

В ситуации, когда заказчик необоснованно отказывается от подписания актов приемки работ, некоторые подрядчики, как ни странно, не производят никаких дальнейших действий. Работы остаются неоплаченными. Однако некоторые все же обращаются в суд и выигрывают спор. При этом пени и банковский процент могут оказаться даже больше основной суммы долга. Отметим, что это происходит только в случаях, если у подрядчика имеются материальные доказательства передачи актов уполномоченному лицу заказчика.

Примерами могут служить такие судебные разбирательства - Общество с ограниченной ответственностью (подрядчик)[[72]](#footnote-72) обратилось в арбитражный суд с иском к акционерному обществу (заказчик) о взыскании неустойки по договору подряда. Основанием иска послужило несвоевременное исполнение заказчиком обязательств по оплате работ.

Ранее сторонами был подписан договор подряда на выполнение строительных работ. Срок начала выполнения работ условиями договора определен не был. За просрочку оплаты работ была установлена неустойка.

Решением суда первой инстанции, оставленным в силе постановлением суда апелляционной инстанции, исковые требования были удовлетворены со ссылкой на ненадлежащее исполнение заказчиком обязательств по договору подряда.

Суд кассационной инстанции отменил принятые по делу судебные акты, исходя из следующего.

В соответствии с п. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными 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.

Начальный и конечный сроки выполнения работ согласно п. 1 ст. 708 ГК РФ являются существенными условиями договора строительного подряда. В силу ст. 190 ГК РФ установленный сделкой срок должен определяться календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами. Срок может также определяться указанием на событие, которое должно неизбежно наступить.

Поскольку договором срок начала выполнения работ определен не был, договор подряда считается незаключенным. Следовательно, правовых оснований для взыскания неустойки не имеется.

Сроки выполнения работ могут быть определены периодом времени, исчисляемым с момента исполнения заказчиком обязанности, предусмотренной договором.

Акционерное общество обратилось в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью о возврате суммы предварительной оплаты и взыскании неустойки за неисполнение обязательства по проектированию и монтажу оборудования. По условиям подписанного сторонами договора подряда ООО обязано было приступить к выполнению проектных работ в течение 5 дней с момента поступления предварительной оплаты. Указанные работы выполнены не были.

Решением суда первой инстанции, оставленным в силе постановлением суда апелляционной инстанции, с ответчика взыскана сумма предварительной оплаты. В удовлетворении остальной части иска отказано исходя из следующих обстоятельств.

Начальный и конечный сроки выполнения работ в соответствии с п. 1 ст. 708 ГК РФ являются существенными условиями договора подряда. В силу ст. 190 ГК РФ установленный сделкой срок должен определяться календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами. Срок может определяться также указанием на событие, которое должно неизбежно наступить. Поскольку договором начальный срок выполнения работ определяется обстоятельством, которое связано с волей стороны и не является неизбежным, договор подряда считается незаключенным. Следовательно, правовых оснований для взыскания неустойки не имеется.

Суд кассационной инстанции отменил принятые по делу судебные акты в части отказа во взыскании неустойки на основании следующего.

В силу ст. 191 ГК РФ течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало. По условиям договора момент начала течения срока выполнения работ определен наступлением срока исполнения обязанности заказчика по перечислению предварительной оплаты. Срок перечисления предварительной оплаты подлежит определению по правилам ст.314 ГК РФ о сроке исполнения обязательства. Само перечисление предварительной оплаты не является моментом начала течения срока.

Просрочка исполнения обязанности по внесению предварительной оплаты влечет применение к отношениям сторон правил, установленных ст. 328 ГК РФ, о встречном исполнении обязательств.

Таким образом, условие о сроке начала выполнения работ сторонами согласовано, неустойка за просрочку выполнения работы подлежит взысканию.

В суде заказчики приводят ряд причин, по которым они не подписали эти документы, но в активе подрядчика — довод о том, что в этих актах отсутствуют письменные замечания заказчика. Если подрядчиком все процессуальные действия выполнены, верно, и последовательно, то в большинстве случаев суд принимает его сторону.

Часто бывает, что, получив уведомление, заказчик не является для приемки работ (устно ссылается, например, на несоответствие объекта требованиям договора). Подрядчик делает отметку в акте приемки об отказе заказчика и обращается в суд с иском о взыскании стоимости произведенных работ на основании одностороннего акта приемки.

Заказчик вправе заявить встречный иск о признании акта недействительным. Но даже если он этого не сделает, суд все равно даст оценку его доводам о причинах отказа от подписания акта. Если доводы убедительны, подкреплены доказательствами, отказ будет признан обоснованным. Ведь в соответствии с п.1 ст.754 ГК РФ подрядчик несет ответственность перед заказчиком за допущенные отступления от требований, предусмотренных в технической документации, в СНиП(ах), включая и недостижение указанных в документации показателей объекта строительства.

В итоге главы можно сделать вывод о том, что в настоящее время на рынке существует множество компаний, предлагающих свои услуги в сфере строительства. В борьбе за выгодные заказы они ищут союзников среди представителей фирм-заказчиков и инвесторов. Традиционно такими союзниками становятся лица, влияющие на выбор подрядчика или как-то связанные с переговорным процессом, на котором прорабатываются условия договора, определяются объемы строительства, стоимость работ и т.д. Разумеется, посредники лоббируют интересы фирмы-подрядчика за вознаграждение, размер которого составляет около 10% от стоимости договора. Эта сумма может меняться в зависимости от условий сделки, от степени влияния и участия посредника в подписании и реализации договора.

В договоре подряда нужно подробно указать и то, как и кем будут оплачиваться услуги этой специализированной организации. Например, расходы могут возмещаться:

обеими сторонами в равных долях;

заказчиком, если выводы специалиста подтвердят сведения, указанные подрядчиком в актах;

подрядчиком, если специалист установит, что сведения, отраженные в актах приемки работ, не соответствуют действительности.

Все изменения и дополнения к договору строительного подряда оформляются в письменной форме. Но нередко подрядчики стремятся увеличить стоимость строительства, используя дорогостоящие материалы и оборудование, производя дополнительные работы, не предусмотренные проектно-сметной документацией. Поэтому заказчику в момент приемки следует быть предельно внимательным и учитывать не только качество работ и материалов, но и то, как их цена отражена в актах приемки.

**3. Форма договора**

**3.1 Сущность формы договора подряда**

Договоры подряда являются одним из наиболее распространенных видов хозяйственных договоров. Договоры подряда регулируют практически все отношения в строительстве, выполнение всевозможных ремонтов, часть сферы услуг. Однако, оказание большинства услуг юридическая наука рассматривает как самостоятельный вид хозяйственных отношений. Арбитражная практика относит к договорам подряда и переработку давальческого сырья.

На практике возникают значительные трудности с юридическим и бухгалтерским оформлением договоров подряда, особенно полученных результатов. Сейчас это актуально и потому, что проблемы с фиктивными фирмами, а значит и с возмещением уплаченного НДС, формированием валовых затрат часто возникают у налогоплательщиков как раз по договорам подряда (перечисление денег за различные ремонты, профилактические осмотры и т.п.)[[73]](#footnote-73).

Договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей (ст.420 ГК РФ). Пунктом 2 ст.421 ГК РФ установлено, что стороны могут заключить договор как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами[[74]](#footnote-74).

К договорам гражданско-правового характера, предметом которых является выполнение работ (оказание услуг) и вознаграждения по которым являются объектом обложения единым социальным налогом (взносом), (далее - ЕСН), за исключением части налога, подлежащей зачислению в ФСС РФ, относятся договоры на выполнение работ (оказание услуг), заключаемые в соответствии с ГК РФ. Такими договорами, в частности, являются договоры подряда, аренды, возмездного оказания услуг, перевозки, транспортной экспедиции, хранения, поручения, комиссии, доверительного управления имуществом, агентский договор.

Согласно п.3 ст. 421 ГК РФ[[75]](#footnote-75) стороны могут заключить договоры, в которых содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (смешанный договор). К отношениям сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора.

По гражданско-правовому договору исполняется индивидуально-конкретное задание. Предметом такого договора служит конечный результат труда. По договору подряда согласно ст. 702 ГК РФ[[76]](#footnote-76) подрядчик обязуется выполнить по заданию заказчика обусловленную договором конкретную работу и сдать ее результат заказчику.

Если организация заключила гражданско-правовой договор с работником, состоящим в штате данной организации, то работы по заключенному договору работник обязан выполнять в нерабочее время, в противном случае данная работа считается работой по совместительству. По гражданско-правовым договорам оплачивается конечный результат выполненных работ (оказанных услуг), факт выполнения работ (оказания услуг) подтверждается актом о приемке-сдаче[[77]](#footnote-77).

В договоре строительного подряда обязательно указывают дату и место (город) его заключения, наименование сторон и данные лиц, подписывающих договор, а также информацию, подтверждающую их право на подписание договора. Последний момент немаловажен, поскольку не каждое лицо в силу закона либо устава организации вправе заключать договор и скреплять его своей подписью. В документе записывают юридические адреса подрядчика и заказчика, их банковские реквизиты: телефоны организации, текущие (расчетные) счета, ИНН.

Надежнее выглядит договор, каждая страница которого скреплена печатями и подписями сторон. Такая мера помогает исключить подмену страниц договора либо их утрату. Страницы прошивают, записывают их количество, и эти сведения еще раз заверяют печатями и подписями.

Акт о приемке-сдаче можно составить в произвольной форме или же воспользоваться формой, предусмотренной для приемки работ, выполненных по срочному трудовому договору, заключенному на время выполнения определенной работы.

В договоре гражданско-правового характера необходимо предусмотреть следующие пункты[[78]](#footnote-78):

даты начала и окончания работ;

порядок оплаты работ;

перечень работ (услуг), которые должен выполнить (оказать) работник;

порядок приема-сдачи работ;

требования к качеству работ;

ответственность сторон за нарушение условий договора.

Вознаграждения, выплаченные работникам, по договорам гражданско-правового характера на практике включаются в состав различных расходов организации.

Если работы по договору гражданско-правового характера связаны с созданием, покупкой, модернизацией или реконструкцией основных средств, доведением их до состояния, пригодного к использованию, а также с созданием или покупкой нематериальных активов, вознаграждение отражается по дебету счета 08 "Вложения во внеоборотные активы".

Если выполненные работы не связаны с производством и реализацией продукции организации (например, организация отдыха сотрудников, проведение спортивных мероприятий), то вознаграждение по договорам гражданско-правового характера включается в состав прочих расходов.

С внештатным работником можно заключить либо срочный трудовой договор, либо договор на выполнение работ (договор подряда). Оформить такой договор несложно, но следует учитывать, что при желании работника срочный договор может легко превратиться в бессрочный, например если по окончании действия контракта внештатный работник продолжает работать или, обратившись в трудовую инспекцию, докажет, что работа носит постоянный характер. В этом случае организации придется менять штатное расписание и принимать ряд других мер. Чтобы избежать этих проблем, лучше заключить с внештатным работником гражданско-правовой договор.

Рассмотрим преимущества, которые появляются при заключении договора подряда с внештатным работником.

Во-первых, с вознаграждения по такому договору не надо платить взносы в ФСС РФ. А если не упомянуть в нем о взносах на страхование от несчастных случаев на производстве и профзаболеваний, то их тоже платить не придется.

Во-вторых, можно минимизировать ЕСН. Так, внештатному работнику можно не только оплатить его труд, но еще возместить некоторые понесенные расходы, например на покупку материалов. В данной ситуации лучше заключить два договора: один - на выполнение работ и второй договор купли-продажи материалов. Тогда средства, выданные по второму договору, ЕСН облагаться не будут.

В-третьих, выплаты по договорам подряда целиком можно включить в расходы на оплату труда (п.21 ст.255 НК РФ[[79]](#footnote-79)) при экономическом обосновании данных затрат.

Заключать договор подряда выгодно для внештатного работника, так как он сэкономит на НДФЛ, поскольку сумму вознаграждения подрядчик сможет уменьшить на профессиональный налоговый вычет (ст.221 НК РФ[[80]](#footnote-80)). Чтобы получить такой вычет, внештатный работник должен написать заявление в произвольной форме на имя руководителя организации-заказчика с просьбой его предоставить и принести бухгалтеру все подтверждающие документы (чеки, накладные и пр.).

Однако гражданско-правовой договор имеет и свои минусы. Дело в том, что такой договор неизбежно привлечет внимание налоговых инспекторов при выездной налоговой проверке. Они могут признать его трудовым договором, и если это произойдет, то организацию могут оштрафовать за подмену трудового договора договором подряда. Кроме того, организации придется еще выплатить работнику некоторые суммы (например, компенсацию за отпуск), а также перечислить недоплаченные налоги (ЕСН, НДФЛ, взносы в ПФР). Заметим, что признать договор подряда трудовым проверяющие могут только в судебном порядке.

Чтобы избежать неприятностей, можно воспользоваться следующими рекомендациями. Если организация привлекает специалиста для работы, которую выполняют штатные работники, то руководитель должен быть готов к претензиям проверяющих. Нужно будет убедить контролеров, что эти работы без помощи внештатного работника в данный момент не могут быть выполнены. Аргументом может быть, например, большой объем работ, временная нетрудоспособность, командировка или низкая квалификация, отпуск или болезнь штатного специалиста и т.п. Таким образом, целесообразно заранее подготовить необходимые распоряжения, приказы и другие документы[[81]](#footnote-81).

Если договор подряда необходимо заключить на продолжительный срок, то лучше предусмотреть поэтапную сдачу работ. Тогда рассчитываться и подписывать акты приема-сдачи стороны будут после каждого выполненного объема работ. Отметим, что в договоре подряда не следует устанавливать постоянные ежемесячные выплаты. Лучше поставить размер вознаграждения в зависимость от каждого объема работ, в таком случае итоговая сумма будет указана в акте выполненных работ.

Возможна ситуация, когда штатный работник во время нахождения в очередном отпуске привлекается на разовые работы. Тогда оплату по договору подряда нельзя признать оплатой труда и возникают сложности с учетом ее для налога на прибыль.

Допустим, что штатный работник уходит в очередной отпуск. Во время отпуска его работодатель предлагает ему, например, разработать методические материалы по внутренней системе качества в данной организации. При этом заключается договор подряда на выполнение работы с сотрудником, который фактически находится в отпуске. Рассмотрим подробнее, как можно учесть расходы по такому договору для налогообложения прибыли.

Пункт 21 ст.255 НК РФ[[82]](#footnote-82) к расходам на оплату труда относит расходы на оплату труда работников, не состоящих в штате организации-налогоплательщика, за выполнение ими работ по заключенным договорам гражданско-правового характера (включая договоры подряда). Данная норма по формальному признаку позволяет учесть в составе расходов для налога на прибыль только выплаты по гражданско-правовым договорам, заключенным с лицами, не состоящими в штате организации-налогоплательщика. Однако, на наш взгляд, неправомерно включать в оплату труда вознаграждения по гражданско-правовым договорам. Данные понятия относятся к совершенно разным отраслям права: первое - к трудовому праву, второе - к гражданскому. Применительно к гражданско-правовым договорам в принципе не может быть использован термин "работник"; в частности, исполнитель по договору подряда.

Наличие указанной нормы в ст.255 НК РФ[[83]](#footnote-83) свидетельствует о том, что можно учесть расходы только по гражданско-правовым договорам, заключенным с лицами, не состоящими в штате организации. Однако это еще не основание для непризнания расходов по таким договорам со штатными работниками в налоговом учете. К тому же в ст.270 НК РФ[[84]](#footnote-84) подобные расходы не называются среди тех, которые не принимаются для налога на прибыль. Так как гражданско-правовые договоры сотрудники заключают просто как физические лица, а не как работники. Поэтому данная норма здесь неприменима.

Этим документом (актом) обосновываются расходы у заказчика, который должен вести учет объемов работ, и времени их выполнения. Кроме того, не стоит забывать, что для признания затрат для целей налогообложения прибыли налогоплательщик должен подтвердить их экономическую оправданность. При этом экономически оправданные расходы – это затраты, обусловленные целями получения доходов, удовлетворяющие принципу рациональности и обусловленные обычаями делового оборота[[85]](#footnote-85).

Согласно указанным документам Росстата для приемки выполненных подрядных работ применяется Акт по форме № КС-2, который по своей сути является расчетом стоимости выполненных работ за отчетный период. Так как, согласно ст. 709 ГК РФ[[86]](#footnote-86) стоимость выполненных работ определяется как издержки подрядчика плюс его вознаграждение, то форма КС-2 должна отражать полную стоимость выполненных работ с учетом вознаграждения подрядчика (см. Приложение 2).

Акт по форме №КС-2 составляется на основании данных Журнала учета выполненных работ (форма №КС-6а), который ведет подрядчик. На основании данных Акта о приемке выполненных работ заполняется Справка о стоимости выполненных работ и затрат (форма №КС-3), в которой выполненные работы и затраты отражаются исходя из договорной стоимости, с учетом общего объема работ, выполненных с начала строительства конкретного объекта. Данная справка служит для расчетов заказчиков с подрядчиками за выполненные работы. На основании этих первичных документов ведется бухгалтерский учет выручки, расходов на строительно-монтажные работы и их списание, определение стоимости основных средств и т. д.

Для приемки всех выполненных строительно-монтажных работ различного назначения, а также для осуществления расчетов между заказчиком и подрядчиком, последним оформляются и предоставляются соответствующие документы:

- акт о приемке выполненных работ (форма № КС-2);

- справка о стоимости выполненных работ и затрат (форма № КС-3).

Эти первичные документы учитываются в бухгалтерском и налоговом учете. И от того, насколько грамотно составлены формы КС-2 и КС-3, зависят налоговые обязательства. Поэтому важно научиться правильно, составлять формы КС-2 и КС-3, так как это позволит избежать претензий со стороны контролирующих органов и снизит риски возникновения споров.

При заполнении форм КС-2 и КС-3 нужно помнить, что эти документы фиксируют не столько факт передачи работ от подрядчика к заказчику, а используются для расшифровки всех произведенных работ и их стоимости.

На основании акта по форме № КС-2 составляется справка о стоимости выполненных работ и затрат (форма № КС-3). Следует учесть, что оба этих первичных документа следует рассматривать как нечто единое и цельное, так как друг без друга эти формы №№ КС-2 и КС-3 силы не имеют.

Форма № КС-3 - это документ, подтверждающий стоимость выполненных работ (см. Приложение 3).

Важно помнить, что стоимость выполненных работ в акте о приемке выполненных работ (форма № КС-2) указывается без учета налога на добавленную стоимость (НДС). А в справке о стоимости выполненных работ и затрат (форма № КС-3) отдельно указывается сумма стоимости работ без учета НДС (налогооблагаемая база); затем отмечается сумма НДС по ставке, принятой законодательством на момент составления документов. Также отдельно указывается сумма выполненных работ с учетом НДС.

За неправильное составление документов по формам №№ КС-2 и КС-3, действующим законодательством предусматриваются штрафы. Поэтому важно грамотно и верно составлять эти первичные документы. Большим подспорьем будет введение на предприятии автоматизации составления смет, благодаря специальным компьютерным программным продуктам, которые способны самостоятельно рассчитывать и выводить формы №№ КС-2 и КС-3.

В случаях, когда работа выполнена с отступлениями от договора, что делает непригодным использование объекта по назначению, заказчик вправе потребовать от подрядчика безвозмездного устранения недостатков, уменьшения установленной за работу цены и возмещения своих расходов на устранение недостатков, если он станет устранять их сам. Если недостатки не были устранены или являются неустранимыми, заказчик может отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков. Срок исковой давности для требований, предъявляемых в связи с ненадлежащим качеством работы, выполненной по договору подряда, составляет один год, в отношении зданий и сооружений применяют общий срок исковой давности — три года.

Основанием для возникновения обязательства заказчика по оплате является принятие им результата выполненных работ. С подписанием актов приемки по договору строительного подряда законом связываются значительные последствия для сторон.

В результате выполнения работ по договору строительного подряда могут возникнуть определенные риски, которые связаны со случайной гибелью или повреждением объекта, составляющего предмет договора.

По правилам, предусмотренным ГК РФ, ответственность за подобный риск до приемки объекта заказчиком несет подрядчик. Однако, как уже отмечалось, законодательством предусмотрен ряд условий, при которых эта ответственность ложится на плечи заказчика. Речь идет о случаях, когда повреждение объекта строительства произошло вследствие недоброкачественности материалов или оборудования, предоставленных заказчиком, либо по причине исполнения ошибочных указаний заказчика. Наиболее цивилизованный способ уберечься от подобных рисков — застраховать объект строительства, что стороны могут предусмотреть уже в договоре.

Договор строительного подряда призван разграничить права и обязанности сторон. Заказчик помимо оплаты и принятия работы должен своевременно предоставить для строительства земельный участок, площадь и состояние которого соответствуют содержащимся в договоре условиям. Также он обязан обеспечить своевременное начало работ, нормальное их ведение и завершение в срок. Если проведение работ по договору строительного подряда не связано с земельным участком (ремонт зданий, помещений, их реконструкция и т. д.), то у заказчика остается обязанность передавать подрядчику в пользование необходимые для осуществления работ здания и сооружения, обеспечивать транспортировку грузов, временную подводку сетей энергоснабжения и оказывать другие услуги.

В договоре строительного подряда важно предусмотреть условия договора и порядок его расторжения, указать размер штрафных санкций. Детальная проработка договора с четкой регламентацией прав и обязанностей сторон в случае возникновения споров позволит разрешить все во внесудебном порядке либо облегчит процесс отстаивания своих позиций в суде.

**3.2 Совершенствование законодательства о договорах подряда**

Строительство представляет собой сложный производственный процесс, в котором помимо строительного предприятия участвует большое количество различных партнеров. В строительстве любого объекта принимают участие десятки, а при строительстве крупных сооружений и сотни проектно - изыскательских, научно-исследовательских, строительных и монтажных организаций, заводы-изготовители основного технологического оборудования, поставщики строительно-монтажного оборудования и строительных материалов, банки и другие субъекты экономики, чей капитал, тем или иным образом участвует в строительстве. Несмотря на то, что конечная цель у всех участников инвестиционного процесса одна и заключается в получении максимально возможной прибыли, в процессе строительства каждый из участников имеет свои частные интересы и вытекающие их них цели и задачи. Однако опыт показывает, что если частные интересы начинают доминировать над общими интересами, то такая ситуация приводит к потере прибыли для всех участников строительства. В связи с этим, возникает объективная необходимость создания таких оптимальных экономических критериев, которые бы объединяли всех участников инвестиционного процесса в деле достижения общей цели - завершении строительства в заданные сроки с минимальными затратами, а не соблюдении только собственных интересов.

Ядром взаимоотношений между всеми участниками строительства является застройщик, осуществляющий строительство. В самом общем случае основные производственно-экономические связи застройщика с партнерами можно определить с помощью следующего пятиугольника (рис. 3.1).

Углубление рыночных отношений между заказчиками и подрядчиками в строительстве в рыночных условиях связано, прежде всего, с внедрением практики подрядных торгов (тендеров). Основная цель таких торгов сводится к заключению контракта на строительство с партнером, который, по мнению заказчика, является самым надежным и способным наиболее эффективным образом реализовать подрядный проект.

Застройщик

Заказчики

Подрядчики

Финансовые структуры

Поставщики

Проектные

организации

Рис. 3.1. Основные партнеры строительного производства

Анализ показывает, что в настоящее время имеются серьезные недостатки при заключении договоров в отечественной практике. Прежде всего, заказчиками допускается упрощенный подход к подготовке и проведению торгов, не проводится предварительная оценка претендентов, что приводит к ошибкам в выборе подрядчика и как следствие к срыву договорных обязательств. С другой стороны, в ряде регионов крупные подрядные организации проявляют монополизм, все чаще сохраняют стремление диктовать заказчику свои условия и предпочитают получение подряда на правах приоритета местной строительной организации.

Очень часто договоры составляются по упрощенной схеме, на принципах взаимного амнистирования, без использования мер имущественной ответственности. Существенным недостатком в договорных отношениях является и отсутствие практики банковских гарантий, финансового обеспечения строек и страхования рисков.

Отмеченные выше обстоятельства определяют объективную необходимость разработки эффективных механизмов проведения торгов, позволяющих исключить субъективизм из выбора подрядной строительной организации. Для этого требуется разработка методики оценки возможностей строительных предприятий, претендующих на подряд с точки зрения эффективности реализации ими конкретного строительного проекта. На наш взгляд, для решения данной задачи необходимо создание на временной основе дирекции торгов, куда входили бы представители заинтересованных сторон (заказчика и инвестора), представители контролирующих организаций и группа независимых экспертов.

На наш взгляд, для повышения управляемости процесса реализации подрядного проекта при заключении контракта в нем необходимо предусмотреть возможность оценки определенных промежуточных результатов и сроки их достижения в виде графиков выполнения подрядных работ. В данных графиках по оси абсцисс откладывается время выполнения подрядных работ, а по оси ординат объемы выполняемых подрядных работ. В этом случае можно установить ответственность подрядчика перед заказчиком за несвоевременное выполнение работ не только по истечении определенного отчетного периода, но и по ходу выполнения работ в реальном времени. Для этого заказчиком осуществляется контроль за ходом выполнения работ и в случае отставания от запланированного хода реализации заказчик предъявляет претензии подрядчику в случае, если отставание произошло по вине подрядчика. Затем выполняется перераспределение ресурсов для устранения возникшего отставания от плана или изменение графиков выполнения подрядных работ.

С другой стороны, в контракте должен быть приведен график, отражающий порядок и время поступления средств от заказчика к подрядчику, за своевременную реализацию которого он несет ответственность перед последним.

В случае, когда отставание происходит по объективным причинам, независимо от подрядчика, то по согласованию сторон и проведению двухсторонних консультаций в график выполнения работ вносятся соответствующие изменения и производится перераспределение имеющихся ресурсов с учетом новых условий реализации проекта.

Кроме того, при заключении контракта необходимо учитывать риски, связанные с его реализацией. Обычно риски, связанные со срывом реализации подрядных работ, связаны с неопределенностью условий их выполнения. Поэтому при заключении контракта необходимо предусмотреть сценарии вероятного развития событий и каждому такому сценарию поставить в соответствие требуемые изменения условий его реализации. При этом в случае возникновении в среде проекта определенных условий не учтенных, но предусмотренных сценарием в начальный период заключения контракта, по договоренности обеих сторон в контракт вносятся соответствующие этим условиям изменения в план реализации проекта.

Для эффективного функционирования крупного строительного предприятия в современных условиях хозяйствования и сохранения имеющегося у него строительного потенциала при отсутствии крупных подрядных проектов целесообразно создание на нем арендных производственных подразделений в виде малых предприятий на условиях внутрифирменного предпринимательства. Для этого, прежде всего, требуется четкое определение задач и функций, реализуемых его высшим руководством, а также выработка правил, определяющих его взаимодействие с самостоятельно действующими производственными подразделениями на арендной основе.

Совершенствование законодательства — непременное условие его соответствия развивающимся общественным потребностям, необходимая предпосылка его эффективности.

На основе проведенного исследования сформулированы рекомендации и предложения, направленные на совершенствование практики заключения и исполнения подрядных договоров на изменение действующего законодательства в данной сфере.

1. В проекте Федерального закона, например, «О подрядах для государственных нужд» необходимо предусмотреть ответственность конкурсной комиссии за результаты ее выбора. Существующая в России практика назначения конкурсных комиссий не должна восприниматься руководителями как способ уйти от ответственности за выбор подрядчика, перенося ее на коллегиальный орган - конкурсную комиссию.

2. Следует внести изменение в п.3 ст. 703 ГК РФ, дополнив его содержание следующими словами: «...при крупных подрядных работах необходимо получение согласия проектной организации на внедрение мероприятий подрядчика, когда проектное обеспечение возложено на заказчика».

3. Возможно предложить меры имущественной ответственности и организационные меры, направленные на повышение роли договора подряда как основного правового документа, укрепление договорной дисциплины и позволяющие стимулировать своевременное и качественное исполнение сторонами договорных обязательств и компенсировать материальный ущерб, нанесенный в результате неисполнения обязательств сторонами. В системе мер, направленных на совершенствование экономических методов управления строительством, важное место принадлежит механизму регулирования взаимной ответственности сторон - участников строительного процесса, повышению эффективности имущественных санкций.

При подготовке проекта договора подряда стороны могут ограничиться указанием на то, что невыполнение одной из сторон условий договора подряда налагает на нее обязательство возместить другой стороне фактически причиненные убытки. Однако во многих случаях такого общего положения недостаточно, так как в каждом конкретном случае могут возникнуть трудности с определением размера убытков и особенно с их доказательствами.

В итоге данной главы, следует отметить, что договор подряда является одним из наиболее сложных и в то же время распространенных договоров. Форма договора строительного подряда в большинстве случаев письменная, причем в последнее время все чаще договор составляется в виде единого многостраничного, детально регламентирующего взаимоотношения заказчика и подрядчика документа, подписываемого сторонами.

В ряде случаев при их составлении используются примерные формы договоров строительного подряда, рекомендованные для отдельных видов строительных работ, а также ведения строительства в различных отраслях. Вводная часть договора должна включать в себя: его наименование (договор строительного подряда); дату его подписания; место его подписания (населенный пункт); полное фирменное наименование его участников, под которым они зарегистрированы; сведения о наличии у подрядчика лицензий на строительство; названия сторон (Заказчик, Подрядчик) для того, чтобы не повторять каждый раз названия фирм; подробное наименование должности, фамилии, имени, отчества лица, подписывающего договор, наименование документа, из которого следуют его полномочия на подписание договора (устав, положение, доверенность).

Давая характеристику объекта строительства, следует предложить сторонам указывать, в каких целях заказчик собирается этот объект использовать. Указание целей строительства объекта может помочь, если возникнет спор о качестве работ, необходимости предоставления информации об эксплуатации объекта и т.д.

Техническая документация является неотъемлемой частью договора строительного подряда (это должно быть зафиксировано в его тексте). Если же в договоре нет указаний на состав и содержание технической документации, а также указаний на то, какая из сторон, и в какой срок должна предоставить соответствующую документацию, то это влечет за собой признание договора подряда незаключенным.

Так же были предложены рекомендации по совершенствованию законодательства о договоре подряда. Особая роль уделяется имущественной ответственности по договору подряда.

**Заключение**

В итоге хотелось бы отметить, что в настоящее время на рынке существует множество компаний, предлагающих свои услуги в сфере строительства. В борьбе за выгодные заказы они ищут союзников среди представителей фирм-заказчиков и инвесторов. Традиционно такими союзниками становятся лица, влияющие на выбор подрядчика или как-то связанные с переговорным процессом, на котором прорабатываются условия договора, определяются объемы строительства, стоимость работ и т.д. Разумеется, посредники лоббируют интересы фирмы-подрядчика за вознаграждение, размер которого составляет около 10% от стоимости договора. Эта сумма может меняться в зависимости от условий сделки, от степени влияния и участия посредника в подписании и реализации договора.

В договоре подряда нужно подробно указать и то, как и кем будут оплачиваться услуги этой специализированной организации. Например, расходы могут возмещаться:

обеими сторонами в равных долях;

заказчиком, если выводы специалиста подтвердят сведения, указанные подрядчиком в актах;

подрядчиком, если специалист установит, что сведения, отраженные в актах приемки работ, не соответствуют действительности.

Все изменения и дополнения к договору строительного подряда оформляются в письменной форме. Но нередко подрядчики стремятся увеличить стоимость строительства, используя дорогостоящие материалы и оборудование, производя дополнительные работы, не предусмотренные проектно-сметной документацией. Поэтому заказчику в момент приемки следует быть предельно внимательным и учитывать не только качество работ и материалов, но и то, как их цена отражена в актах приемки.

Следует так же отметить, что договор подряда является одним из наиболее сложных и в то же время распространенных договоров. Форма договора строительного подряда в большинстве случаев письменная, причем в последнее время все чаще договор составляется в виде единого многостраничного, детально регламентирующего взаимоотношения заказчика и подрядчика документа, подписываемого сторонами.

В ряде случаев при их составлении используются примерные формы договоров строительного подряда, рекомендованные для отдельных видов строительных работ, а также ведения строительства в различных отраслях. В работе предложены рекомендации по совершенствованию законодательства о договоре подряда. Особая роль уделяется имущественной ответственности по договору подряда.

Практическая значимость результатов исследования состоит в том, что положения и выводы дипломной работы могут быть учтены в законотворческой и правоприменительной деятельности.

**Библиографический список:**

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ред. от 17.07.2009) / СПС Консультант Плюс, 2009 г., с. 824
2. Налоговый кодекс РФ (НК РФ) ред. от 17.03.2009г./ Гарант, 2009 г., с. 238
3. Федеральный закон №39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений" (ред. от 18.12.2006г.)/Кодекс, 2007 г., с. 127
4. Закон РФ "О защите прав потребителей" (ред. от 23.07.2008)/ "Ведомости СНД и ВС РФ", 2008 г., с. 136
5. Абрамов В.А. Сделки. Договоры. Обязательства: Юридический комментарий. 6-е изд., доп.и перераб., М.: Ось-89, 2009. – С. 240
6. Абрамова Е.Н., Сергеев А.П., Аверченко Н.Н., Байгушева Ю.В. Гражданское право, Ростов-на-Дону: РГ-Пресс, 2009. – С. 1008
7. Алексий П.В., Рассолов М.М., Эриашвили Н.Д. Гражданское право, учебник для ВУЗов, М.: Юнити, 2009. – С. 895
8. Байбак В.В., Егоров Н.Д., Елисеев И.В. Гражданское право, М.: Проспект, 2009. – С. 784
9. Балашов А.И., Рудаков Г.П. Правоведение. Учебник для вузов. 3-е изд., дополненное и переработанное, М.: Феникс, 2008. – С. 464
10. Беленков Р.С. Гражданское право. общая часть. конспект лекций, М.: Издательство: Приор-издат, 2009 . – С. 265
11. Бербеков, А. Х. Основания и условия ответственности сторон по договору строительного подряда/А.Х. Барбеков.//Юрист. -2008. - № 7. - С. 15 – 20
12. Борисов В.Ю., Гетман Е.С., Садиков О.Н. Гражданское право. В двух томах. Том 2: Учебник, М.: Инфра-М, 2007. – С. 608
13. Брагинский М.И. Совершенствование законодательства о капитальном строительстве. – М.: Стройиздат, 2007. – С. 109
14. Валявина Е.Ю., Елисеев И.В., Кротов М.В. Гражданское право, М.: Проспект, 2008. – С. 848
15. Власов А.А. Гражданское право. Общая часть, М.: Юристъ, 2008. – С. 560
16. Гатин А.М. Гражданское право, учебное пособие, М.: Издательство: Дашков и К, 2009. – С. 384
17. Голышев В.Г. Применение норм гражданского законодательства об ответственности, М.: Юнити, 2009. – С. 189
18. Гомола А.А. Гражданское право, М.: Феникс, 2007. – С. 351
19. Горлачева М. И., Гражданское право, М.: Городец, 2007. – С. 512
20. Гражданское право. В 3 т. Т.1: учебник / А.В. Каравай. – Минск, Амалфея, 2008. – С. 864
21. Гражданское право. В 4-х т. Т. 1: Общая часть. 3-е изд., перераб. и доп./под ред. Суханова Е.А., М.: Волтерс Клувер, 2008. – С. 736
22. Гражданское право: учебник/ под ред. Карпычева М.В., М.: Инфра, 2009. – С. 445
23. Гришаев С.П. Гражданское право. Часть первая в вопросах и ответах, М.: Юристъ, 2009. – С. 215
24. Дерябина Е.М. , Марченко М.Н. Основы права, М.: Проспект, 2009. – С. 336
25. Дерябина Е.М. Правоведение, СПб.: Велби, 2008. – С. 385
26. Егоров Н.Д., Сергеев А.П. Гражданское право. Практикум. В 2-х ч. Ч. 2. 4-е изд., перер. и доп., М.: Проспект, 2009. – С. 176
27. Елисеев Д.А. Ответственность подрядчика за нарушение сроков выполнения работ по договору строительного подряда// журнал «Строительный учет» № 8, 2009. – С. 78
28. Зенин И.А. Гражданское право. Общая и Особенная часть, М.: Высшее образование, 2008. – С. 567
29. Камышанский В.П., Коршунов Н.М., Иванов В.И. Гражданское право, М.: Эксмо, 2009. – С. 720
30. Кириллова М.Я., Крашенинников П.В. Сроки в гражданском праве. Исковая давность, Ростов-на- Дону: Статут, Монография, 2008. – С. 78
31. Кодекс законов о труде РФ, Москва, 2009. – С. 459
32. Козырь О.М., Маковский А.Л. Гражданское право современной России, Ростов-на- Дону: Статут, 2008. – С. 254
33. Корнийчук Г.А. Договоры подряда. Образцы, рекомендации, комментарии, М.: Феникс, 2008. – С. 561
34. Маклаков В.Н. Договор строительного подряда, М.: Престиж, 2009. – С. 341
35. Мареев Ю.Л., Коршунов Н.М. Гражданское право, М.: Эксмо, 2008. – С. 624
36. Мозолин В.П. Гражданское право. Часть третья, М.: Юристъ, 2007. – С. 590
37. Мусатов А.Р. Договор подряда с физическим лицом: правовые аспекты и налогообложение// Закон, № 6, 2008. – С. 75
38. Нерсесянц В.С. Философия права: Учебник для вузов. – М.: Издательская группа НОРМА – ИНФА, 2008. – С. 451
39. Озеров, П. С. Гражданско-правовое регулирование отношений строительного подряда: Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук /П. С. Озеров; Науч. рук. В. В. Меркулов. - Краснодар, 2008. – С. 20
40. Основы права. 2-е изд., испр. и доп. под ред. Смоленского М.Б., М.: Дашков и К, 2009. – С. 400
41. Основы права/ Под редакцией В. В. Блажеева, М.: Проспект, 2009. – С. 384
42. Павлова И. Ю. Гражданское право. Особенная часть, учебное пособие для студентов, М.: Издательство: Юнити, 2009. – С. 313
43. Секо Е.В. Заключение и ведение договоров подряда в строительстве, СПб.: Питер , 2007. – С. 208
44. Смирнова В.В. Договор подряда. Юридические аспекты, М.: Издательство: ГроссМедиа, 2008. – С. 232
45. Спектор А.А., Туманов Э.В. Гражданское право России, М.: Издательство: ЮРКОМПАНИ, 2009. – С. 488
46. Темницкая О.А. О возможности использования договоров подряда, журнал «Дело» № 2, 2009. – С. 79
47. Толковый словарь гражданского права /под ред. Вавилина Е. В., М.: 2009. – С. 679
48. Чаусская О.А. Гражданское право: Курс лекций, М.: Эксмо, 2009. – С. 432
49. Чашин А.Н. Гражданское право: конспект ответа на экзамене, М.: Юристъ, 2008. – С. 379
50. Чигыр С.К. Договор подряда по капитальному строительству. Монография. Минск: Амалфея, 2007. – С. 37
51. Шарифзянов А.Р. Ответственность сторон по договору строительного подряда в РФ, Вестник ТИСБИ № 2, 2008. – С. 217
52. Шерстнева О.О. Краткий курс по гражданскому праву. Часть первая, СПб.: 2009. – С. 269
53. Эрделевский А.М. Сделки. Исковая давность, М.: Эксмо, 2008. – С. 247
54. Юшкевич С.П. Договор строительного подряда (3-е издание), М.: Издательство: Ось-89, 2009. – С. 554
55. Ewan McKendrick, Contract Law - Text, Cases and Materials (2005) Oxford University Press
56. P.S. Atiyah, The Rise and Fall of Freedom of Contract (2009) Clarendon Press
57. Randy E. Barnett, Contracts (2003) Aspen Publishers

**Приложение 1**

ДОГОВОР СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА №б/н

Санкт-Петербург « » 2009 г.

ЗАО «УНР-1 АП «ЭСПА», именуемое в дальнейшем «Подрядчик», в лице генерального директора Алейников Сергей Юрьевич, действующего на основании Устава, с одной стороны, и , именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице генерального директора , действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**Предмет договора:**

Согласно условиям настоящего договора, Подрядчик обязуется выполнить работы по текущему ремонту помещений, согласно (приложение№1), к настоящему договору, а Заказчик обязуется создать Подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять результат работы и оплатить его.

Адрес строительства объекта:

Подрядчик обязуется полностью завершить и сдать работы Заказчику в сроки, определяемые настоящим договором.

**Права и обязанности сторон по договору:**

2.1. Подрядчик обязуется:

2.1.1. Выполнить все работы, определенные в настоящем Договоре, в объеме и сроках, оговоренных сторонами, и сдать результаты работы Заказчику.

2.1.2. Производить работы в полном соответствии с (приложением №1), являющимися неотъемлемой частью договора, строительными нормами и правилами, а также соблюдать обеспечение безопасности строительных работ.

2.1.3. Поставить на объект необходимые материалы, оборудование, изделия, конструкции, комплектующие изделия, строительную технику.

2.1.4. Нести ответственность перед Заказчиком за надлежащее исполнение работ по настоящему договору привлеченными субподрядчиками.

2.1.5. При необходимости вправе привлекать к осуществлению строительных работ другие организации (субподрядчиков).

2.1.6. Предоставлять по требованию Заказчика либо его представителя образцы используемых материалов, соответствующую документацию (сертификаты).

2.1.7. Заблаговременно уведомлять Заказчика либо его представителя о завершении работ, по окончании которых будет невозможно либо затруднительно провести проверку количества и качества (скрытые работы), а так же провести отбор проб использованных материалов. По окончании проведения указанных работ составляются акты скрытых работ подписываемый прорабом, бригадиром и Заказчиком либо его представителем.

2.1.8. Подрядчик, в ходе выполнения работ по настоящему договору, несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Заказчика или третьих лиц. Подрядчик урегулирует возмещение нанесенного ущерба своими силами и за счет своих средств.

2.2. Для выполнения условий настоящего договора Заказчик обязуется:

2.2.1. Заказчик обязуется осуществить своими силами выбор цветовой гаммы стен с учетом не больше трех пробных выкрасов 1 м² на каждый цвет краски.

2.2.2. Передать Подрядчику на период производства работ и до их завершения и приемки работ строительную площадку, пригодную для производства работ. Приемка строительной площадки оформляется сторонами отдельным актом.

2.2.3. Обеспечить строительную площадку электричеством (3кВт) и водой к дате начала работ (п.3.1.).

2.2.4. Оплату электроэнергии на период проведения строительных работ производит Заказчик.

2.2.5. Произвести оплату выполненных Подрядчиком работ в порядке, предусмотренном настоящим договором.

2.2.6. Заказчик вправе осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ.

2.3. Если при выполнении строительных работ обнаруживаются препятствия к надлежащему исполнению условий настоящего договора, каждая из сторон обязана принять все зависящие от нее меры по устранению таких препятствий.

**3. Срок выполнения работ:**

3.1. Начало работ – 2009 г.

3.2. Окончание работ – 2009 г.

**4. Стоимость работ и порядок расчетов по договору:**

4.1. Стоимость работ по настоящему Договору составляет руб. 00 коп. ( рублей 00 копеек), НДС не облагается.

4.2. Оплаты по настоящему договору производятся Заказчиком в соответствии в следующем порядке:

4.2.1. Оплата стоимости материалов, необходимых для производства, осуществляется авансовым платежом в размере 50% от суммы указанной в п.4.1., что составляет рублей

( рублей) согласно выставляемому счету;

4.2.2. Окончательный расчет, осуществляется не позднее 3-х рабочих дней после подписания акта сдачи-приемки выполненных работ.

4.3. Все изменения стоимости договора и/или сроков, состава работ оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме.

4.4. Состав и стоимость работ по настоящему договору определяется (Приложение № 1), согласованной и подписанной сторонами.

4.5. График платежей, указанный в данном разделе договора, действует при соблюдении Подрядчиком сроков, указанных в разделе 3 настоящего договора. В случае нарушения сроков выполнения работ сроки оплаты по настоящему договору сдвигаются на такой же срок.

4.6. В случае приобретения и доставки на строительную площадку Подрядчиком по поручению Заказчика материалов, не вошедших в смету, оформляются дополнительное соглашение между сторонами в письменной форме. Стоимость выполнения работ выполненных Подрядчиком по приобретению и доставке материала оценивается в размере 10% от сметной стоимости материала.

**5. Ответственность сторон по договору:**

5.1. Подрядчик несет ответственность перед Заказчиком за допущенные отступления от требований, предусмотренных в Приложении №1 и в обязательных строительных нормах и правилах, путем безвозмездного устранения недостатков в сроки, согласованные с Заказчиком, но не более 15 дней с момента обнаружения данных нарушений.

5.2. При нарушении сроков выполнения работ, указанных в пункте 3, а также при нарушении сроков устранения замечаний (пункт 6.3), Подрядчик несет ответственность в виде уменьшения суммы того раздела сметы, работы по которому были просрочены, на 0,1% за каждый день просрочки по тому этапу работ, сроки которого нарушены Подрядчиком.

5.3. При нарушении сроков оплаты согласно п.4, Заказчик уплачивает пени в размере 0,1% за каждый день просрочки от суммы соответствующего платежа по настоящему договору, сроки оплаты которого нарушены Заказчиком.

5.4. При нарушении п. 2.1.1., 2.1.4. настоящего договора Подрядчик несет ответственность в виде безвозмездного устранения недостатков в сроки, согласованные с Заказчиком, но не более 15 дней с момента обнаружения данных нарушений.

5.5. При нарушении п. 2.2.1. , 2.2.3. и 2.2.4. настоящего договора Подрядчик вправе требовать расторжения договора с возмещением убытков, вызванных вынужденным простоем.

5.6. За задержку Заказчиком приемки работ свыше 10 (десяти) рабочих дней со дня получения письменного извещения Подрядчика о завершении очередного этапа работ и предъявлении их к сдаче Заказчик уплачивает пени в размере 0,1% за каждый день просрочки от суммы платежа за выполнение соответствующего вида работ, приемка которого задерживается по вине Заказчика.

5.7. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, например, природных явлений, действия объективных внешних факторов и прочих непредвиденных и чрезвычайных обстоятельств, и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего договора.

**6. Сдача и приемка работ:**

6.1. Приемка работ осуществляется ежемесячно путем подписания акта приемки-сдачи работ, выполненных в течение прошедшего месяца, в течение 2 (двух) рабочих дней после получения Заказчиком письменного извещения Подрядчика о готовности к сдаче работ, выполненных в течение прошедшего месяца.

6.2. В случае обнаружения Заказчиком некачественно выполненных работ или отклонений от требований, предусмотренных в Приложении №1, при приемке работ, Заказчик письменно фиксирует выявленные замечания и не подписывает акт приемки-сдачи работ до устранения выявленных замечаний. Сроки устранения выявленных замечаний Подрядчик обязан согласовать с Заказчиком. Заказчик подписывает акт приемки-сдачи работ после устранения Подрядчиком всех выявленных замечаний.

6.3. После завершения работ и подписания Сторонами соответствующих актов приемки-сдачи работ производится сдача объекта Подрядчиком и приемка его Заказчиком, которая оформляется подписанием обеими сторонами Акта приема-передачи объекта. При отказе одной из сторон от подписания Акта приема-передачи объекта, об этом в Акте делается отметка, и Акт подписывается другой стороной.

**7. Гарантии качества работ по настоящему договору:**

7.1. Подрядчик гарантирует:

-качество выполнения работ и используемых материалов в соответствии с действующими строительными нормами СП и ТУ.

-своевременное устранение недостатков при приемке работ и в период гарантийного срока.

7.2. Гарантийный срок по настоящему договору устанавливается длительностью 1 (один) год. Гарантийные обязательства Подрядчика вступают в силу с момента подписания Акта приема-передачи объекта.

**8. Распределение риска между сторонами:**

8.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительных работ до подписания Акта приема-передачи объекта несет Подрядчик, после подписания – Заказчик.

8.2. Если объект строительных работ до подписания Заказчиком Акта приема-передачи объекта погиб или поврежден вследствие исполнения ошибочных указаний Заказчика, Подрядчик вправе требовать оплаты всей предусмотренной сметой стоимости работ при условии, что Подрядчик ранее письменно предупреждал об этом Заказчика.

**9. Последствия консервации строительства:**

9.1. Если по не зависящим от сторон причинам строительные работы приостанавливаются и объект строительных работ консервируется, Заказчик обязан оплатить Подрядчику в полном объеме выполненные до момента консервации работы, а также возместить расходы, вызванные необходимостью прекращения работ и консервацией строительных работ.

**10. Изменение и расторжение договора:**

10.1. Все изменения или дополнения оформляются путем подписания сторонами дополнительных соглашений, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

10.2. Заказчик вправе расторгнуть договор в следующих случаях:

-систематическое (три и более раз) несоблюдение Подрядчиком требования по качеству работ;

-аннулирование лицензий на осуществление строительной деятельности, других актов государственных органов в рамках действующего законодательства, лишающих Подрядчика права на производство работ.

10.3. Подрядчик вправе расторгнуть договор в случаях:

-финансовой несостоятельности Заказчика или систематической (три и более раз) задержки им расчетов за выполненные работы или задержку их более чем на 10 (десять) рабочих дней;

-консервации или остановки Заказчиком строительства по причинам, не зависящим от Подрядчика, на срок, превышающий 20 (двадцать) рабочих дней.

**11. Особые условия договора:**

11.1. Подрядчик осуществляет заказ и поставку строительных материалов на объект.

11.2. Допуск на объект лиц, не имеющих отношения к Подрядчику, осуществляется только с устного разрешения бригадира или по списку, утвержденному Заказчиком и Подрядчиком.

11.3. При выборе Заказчиком в процессе производства работ строительных, отделочных материалов или оборудования, превышающих по стоимости, виду или по объемам соответствующие проектные сметные затраты, разницу в стоимости доплачивает Заказчик.

11.4. При внесении Заказчиком изменений в процессе производства работ по настоящему договору, повлекших за собой демонтаж уже произведенных работ, стоимость демонтажа приравнивается к стоимости монтажа по (Приложение №1). Вновь выполняемые работы оцениваются с коэффициентом 1,2.

**12. Заключительные положения договора:**

12.1. Договор подписан и составлен в 2-х (двух) оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

12.2. При возникновении споров стороны разрешают их путем переговоров. В случае не достижения согласия в результате переговоров, спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Санкт–Петербурга и Ленинградской области, либо в соответствии с действующим процессуальным законодательством в суд общей юрисдикции.

**13. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| 13.1. Заказчик | 13.2. Подрядчик |
| Россия, 000000, г. Санкт-Птербург,  ИНН  КПП  ОКОНХ  Код по ОКВЭД  Код по ОКПО  Р/с  Банк:  БИК  К/С | ЗАО «УНР-1 АП «ЭСПА»  Россия, 197198 г. Санкт-Петербург  ИНН 7804059462  КПП 780401001  ОКОНХ 91620  Код по ОКВЭД 63.3  Код по ОКПО 44368994  Р/с 40702810594540000029  Банк: ОАО АКБ «Росбанк» г. Санкт-Петербург,  Северо - Западный филиал  БИК 044030778  К/С 30101810100000000778 |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ / | Генеральный директор ЗАО «УНР-1 АП «ЭСПА»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Алейников С.Ю./ |

**Приложения к настоящему договору:**

**Приложение 2**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | |  | |  | | |  | | | | **Код** | |
|  | |  | | Форма по ОКУД | | | | | | |  | |
| **Инвестор** | | |  | | | | | по ОКПО | | |  | |
|  | | | организация, адрес, телефон, факс | | | | |  | | |  | |
| **Заказчик** (Генподрядчик) | | |  | | | | | по ОКПО | | |  | |
|  | | | организация, адрес, телефон, факс | | | | |  | | |  | |
| **Подрядчик** (Субподрядчик) | | |  | | | | | по ОКПО | | |  | |
|  | | | организация, адрес, телефон, факс | | | | |  | | |  | |
| **Стройка** | | | **Стройка** | | | | |  | | |  | |
|  | | | наименование, адрес | | | | |  | | |  | |
| **Объект** | | | **Объект** | | | | |  | | |  | |
|  |  | | | Вид деятельности по ОКДП | | | | | | |  | |
|  |  | | | Договор подряда (контракт) | | номер | | | | |  | |
|  |  | | |  | | дата | | | | |  | |
|  |  | | | Вид операции | | | | | | |  | |
|  | | | | Номер | Дата | | | |  | Отчетный период | | |
|  | | | | документа | составления | | | |  | с | | по |
|  | | | |  |  | | | |  |  | |  |

**АКТ О ПРИЕМКЕ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ**

|  |
| --- |
| Стоимость по акту 9 784,45 руб. |
| Средства на оплату труда 1 092,64руб. |

Составлен в уровне текущих (прогнозных) цен на 02.2009г.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №№ п.п. | Шифр номера нормативов  и коды  ресурсов | Наименование работ и затрат | Ед. изм. | Кол-во единиц | Цена на единицу измерения, руб. | Поправочные  коэффициенты | Коэффициент зимних удорожаний | Коэффициент пересчета | | ВСЕГО  затрат,  руб. | | | Справочно | | |
| ЗТР, всего чел-ч | | |
| Стоимость единицы с начислениями, руб. | | |
| 1 | 3.8-15-1 | Кладка наружных и внутренних стен кирпично-бетонных с заполнением легким бетоном толщиной 380 мм при высоте этажа до 4 м | м3 | 2,000 |  |  |  |  | |  | | |  | | |
|  |  | ЗП |  |  | 54,52 | 1,000 | 1,067 | 6,770 | | 787,66 | | |  | | |
|  |  | ЭМ |  |  | 22,67 | 1,000 | 1,067 | 5,270 | | 254,95 | | |  | | |
|  |  | в т.ч. ЗПМ |  |  | 6,06 | 1,000 | 1,067 | 6,770 | | (87,55) | | |  | | |
|  |  | МР |  |  | 1,77 | 1,000 | 1,025 | 1,740 | | 6,31 | | |  | | |
|  | *1.1-1-354* | Кирпич керамический обыкновенный, размер 250х120х65 мм, гост 530-95, марка средняя | *1000 шт.* | *0,704* | *802,73* | *1,000* | *1,025* | *8,260* | | *4 784,60* | | |  | | |
|  | *1.3-1-19* | Смеси бетонные, бсг, легкого бетона на пористых заполнителях, класс прочности: в7,5 (м100); средняя плотность d 800 | *м3* | *0,280* | *475,21* | *1,000* | *1,025* | *3,590* | | *489,62* | | |  | | |
|  | *1.3-2-13* | Растворы цементно-известковые, марка 75 | *м3* | *0,360* | *385,35* | *1,000* | *1,025* | *5,970* | | *848,90* | | |  | | |
|  |  | Накладные расходы | | 92,00% |  |  |  |  | | 724,65 | | |  | | |
|  |  | Сметная прибыль | | 58,00% |  |  |  |  | | 456,84 | | |  | | |
|  |  | Накладные расходы от з/маш | | 94,00% |  |  |  |  | | 82,30 | | |  | | |
|  |  | Сметная прибыль от з/маш | | 86,00% |  |  |  |  | | 75,29 | | |  | | |
|  |  | *ЗТР* | Чел-ч | 5,1000 |  | 1,000 | *1,067* |  | |  | | | *10,883* | | |
|  |  |  |  |  |  |  | ***8 511,13*** | | | | | ***4 255,57*** | | |
| 2 | 3.15-51-6 | Улучшенная штукатурка поверхностей потолков по камню и бетону известковым раствором | 100 м2 | 0,053 |  |  |  | |  | |  | | |  | |
|  |  | ЗП |  |  | 829,25 | 1,000 | 1,025 | | 6,770 | | 304,98 | | |  | |
|  |  | ЭМ |  |  | 87,32 | 1,000 | 1,025 | | 9,790 | | 46,44 | | |  | |
|  |  | в т.ч. ЗПМ |  |  | 51,59 | 1,000 | 1,025 | | 6,770 | | (18,97) | | |  | |
|  |  | МР |  |  | 116,74 | 1,000 | 1,000 | | 5,990 | | 37,06 | | |  | |
|  | *1.1-1-118* | *Вода* | *м3* | *0,006* | *7,07* | *1,000* | *1,000* | | *1,740* | | *0,08* | | |  | |
|  | *1.3-2-24* | Смеси сухие штукатурные цементно-песчаные для внутренних и наружных работ, марка 150 (бирсс 11), бездобавочные | *т* | *0,035* | *398,38* | *1,000* | *1,000* | | *5,970* | | *82,75* | | |  | |
|  | *1.3-2-13* | Растворы цементно-известковые, марка 75 | *м3* | *0,015* | *385,35* | *1,000* | *1,000* | | *5,970* | | *33,36* | | |  | |
|  | *1.3-2-15* | Раствор известковый, марка 4 | *м3* | *0,073* | *432,34* | *1,000* | *1,000* | | *5,650* | | *177,11* | | |  | |
|  |  | Накладные расходы | | 96,00% |  |  |  | |  | | 292,78 | | |  | |
|  |  | Сметная прибыль | | 55,00% |  |  |  | |  | | 167,74 | | |  | |
|  |  | Накладные расходы от з/маш | | 94,00% |  |  |  | |  | | 17,84 | | |  | |
|  |  | Сметная прибыль от з/маш | | 86,00% |  |  |  | |  | | 16,32 | | |  | |
|  |  | *ЗТР* | Чел-ч | 67,2000 |  | 1,000 | *1,025* | |  | |  | | | *3,651* | |
|  |  |  |  |  |  |  | | ***1 176,45*** | | | | ***22 197,09*** | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **ИТОГО ПО АКТУ:** |  |  |
|  |  | Сумма по смете без учёта НР и СП | **7 853,82** |  |
|  |  | Сумма по смете | **9 687,58** |  |
|  |  | Ставка НДС 18% | **96,88** |  |
|  |  | Всего с учётом НДС | **9 784,45** |  |

Заказчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

должность, подпись (инициалы, фамилия)

Подрядчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

должность, подпись (инициалы, фамилия)

**Приложение 3**

Унифицированная форма № КС-3

Утверждена постановлением Госкомстата России

от 11ноября 1999 г. №100

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | |  | |  | | |  | | | | **Код** | |
|  | |  | |  | | |  | | | |  | |
|  | |  | | Форма по ОКУД | | | | | | |  | |
|  | |  | |  | | | |  | | |  | |
| **Инвестор** | | |  | | | | | по ОКПО | | |  | |
|  | | | организация, адрес, телефон, факс | | | | |  | | |  | |
| **Заказчик** (Генподрядчик) | | |  | | | | | по ОКПО | | |  | |
|  | | | организация, адрес, телефон, факс | | | | |  | | |  | |
| **Подрядчик** (Субподрядчик) | | |  | | | | | по ОКПО | | |  | |
|  | | | организация, адрес, телефон, факс | | | | |  | | |  | |
| **Стройка** | | | **Стройка** | | | | |  | | |  | |
|  | | | наименование, адрес | | | | |  | | |  | |
| **Объект** | | | **Объект** | | | | |  | | |  | |
|  | | |  |  | | | |  | | |  | |
|  |  | | | Вид деятельности по ОКДП | | | | | | |  | |
|  |  | | | Договор подряда (контракт) | | номер | | | | |  | |
|  |  | | |  | | дата | | | | |  | |
|  |  | | |  | |  | | | | |  | |
|  |  | | | Вид операции | | | | | | |  | |
|  | | | | Номер | Дата | | | |  | Отчетный период | | |
|  | | | | документа | составления | | | |  | с | | по |
|  | | | |  |  | | | |  |  | |  |

**СПРАВКА О СТОИМОСТИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ И ЗАТРАТ**

| Номер  по порядку | Наименование пусковых комплексов, этапов, объектов, видов выполненных работ, оборудования, затрат | Код | Стоимость выполненных работ и затрат | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| с начала  проведения  работ | с начала года по отчетный месяц  включительно | в том числе за отчетный  месяц |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|  | Всего работ и затрат, включаемых в стоимость работ, в том числе: |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | **Итого** | |  |
|  |  |  | **Сумма НДС 18%** | |  |
|  |  |  | **Всего с учетом НДС** | |  |

Заказчик (Генподрядчик) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

должность подпись расшифровка подписи

М.П.

Подрядчик (Субподрядчик) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

должность подпись расшифровка підписи

М.П.

**Приложение 4**

СПРАВКА

О ВЫПОЛНЕНИИ РАБОТ ПО СУБПОДРЯДУ (КОНТРАКТУ)

По объекту \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Подрядчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Площадь подряда \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Срок ввода объекта в эксплуатацию \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Срок окончания работ по подряду \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

----------------------------------------------------------------------

Подлежит выполнению

----------------------------------------------------------------------

Работы:

- отделочные

- сантехнические

- электромонтажные

----------------------------------------------------------------------

Выполнение работ силами подрядчика в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тыс. руб.

(прописью)

М.П. Подтверждаю: Управляющий трестом

Согласовано:

Префектура административного округа

Заказчик

Дата представления справки в Департамент муниципального жилья \_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ред. от 17.07.2009) / СПС Консультант Плюс, 2009 г., с. 824 [↑](#footnote-ref-1)
2. Чигыр С.К. Договор подряда по капитальному строительству. Монография. Минск: Амалфея, 2007. – С. 37 [↑](#footnote-ref-2)
3. Байбак В.В., Егоров Н.Д., Елисеев И.В. Гражданское право, М.: Проспект, 2009. – С. 784 [↑](#footnote-ref-3)
4. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ред. от 17.07.2009) / СПС Консультант Плюс, 2009 г., с. 824 [↑](#footnote-ref-4)
5. Голышев В.Г. Применение норм гражданского законодательства об ответственности, М.: Юнити, 2009. – С. 189 [↑](#footnote-ref-5)
6. Федеральный закон №39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений" (ред. от 18.12.2006г.)/Кодекс, 2007 г., с. 127 [↑](#footnote-ref-6)
7. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ред. от 17.07.2009) / СПС Консультант Плюс, 2009 г., с. 824 [↑](#footnote-ref-7)
8. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ред. от 17.07.2009) / СПС Консультант Плюс, 2009 г., с. 824 [↑](#footnote-ref-8)
9. Там же [↑](#footnote-ref-9)
10. Толковый словарь гражданского права /под ред. Вавилина Е. В., М.: 2009. – С. 679 [↑](#footnote-ref-10)
11. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ред. от 17.07.2009) / СПС Консультант Плюс, 2009 г., с. 824 [↑](#footnote-ref-11)
12. Там же [↑](#footnote-ref-12)
13. Там же [↑](#footnote-ref-13)
14. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ред. от 17.07.2009) / СПС Консультант Плюс, 2009 г., с. 824 [↑](#footnote-ref-14)
15. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ред. от 17.07.2009) / СПС Консультант Плюс, 2009 г., с. 824 [↑](#footnote-ref-15)
16. Там же [↑](#footnote-ref-16)
17. Озеров П. С. Гражданско-правовое регулирование отношений строительного подряда: Автореферат дис к.ю.н. Краснодар, 2008. – С. 20. [↑](#footnote-ref-17)
18. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ред. от 17.07.2009) / СПС Консультант Плюс, 2009 г., с. 824 [↑](#footnote-ref-18)
19. Основы права/ Под редакцией В. В. Блажеева, М.: Проспект, 2009. – С. 384 [↑](#footnote-ref-19)
20. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ред. от 17.07.2009) / СПС Консультант Плюс, 2009 г., с. 824 [↑](#footnote-ref-20)
21. Мареев Ю.Л., Коршунов Н.М. Гражданское право, М.: Эксмо, 2008. – С. 624 [↑](#footnote-ref-21)
22. Там же. – С. 624 [↑](#footnote-ref-22)
23. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ред. от 17.07.2009) / СПС Консультант Плюс, 2009 г., с. 824 [↑](#footnote-ref-23)
24. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ред. от 17.07.2009) / СПС Консультант Плюс, 2009 г., с. 824 [↑](#footnote-ref-24)
25. Там же [↑](#footnote-ref-25)
26. Беленков Р.С. Гражданское право. общая часть. конспект лекций, М.: Издательство: Приор-издат, 2009. – С. 265 [↑](#footnote-ref-26)
27. Борисов В.Ю., Гетман Е.С., Садиков О.Н. Гражданское право. В двух томах. Том 2: Учебник, М.: Инфра-М, 2007. – С. 608 [↑](#footnote-ref-27)
28. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ред. от 17.07.2009) / СПС Консультант Плюс, 2009 г., с. 824 [↑](#footnote-ref-28)
29. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ред. от 17.07.2009) / СПС Консультант Плюс, 2009 г., с. 824 [↑](#footnote-ref-29)
30. Там же [↑](#footnote-ref-30)
31. Там же [↑](#footnote-ref-31)
32. Эрделевский А.М. Сделки. Исковая давность, М.: Эксмо, 2008. – С. 247 [↑](#footnote-ref-32)
33. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ред. от 17.07.2009) / СПС Консультант Плюс, 2009 г., с. 824 [↑](#footnote-ref-33)
34. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ред. от 17.07.2009) / СПС Консультант Плюс, 2009 г., с. 824 [↑](#footnote-ref-34)
35. Там же [↑](#footnote-ref-35)
36. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ред. от 17.07.2009) / СПС Консультант Плюс, 2009 г., с. 824 [↑](#footnote-ref-36)
37. Там же [↑](#footnote-ref-37)
38. Там же [↑](#footnote-ref-38)
39. Шарифзянов А.Р. Ответственность сторон по договору строительного подряда в РФ, Вестник ТИСБИ № 2, 2008. – С. 217 [↑](#footnote-ref-39)
40. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ред. от 17.07.2009) / СПС Консультант Плюс, 2009 г., с. 824 [↑](#footnote-ref-40)
41. Елисеев Д.А. Ответственность подрядчика за нарушение сроков выполнения работ по договору строительного подряда// журнал «Строительный учет» № 8, 2009. – С. 78 [↑](#footnote-ref-41)
42. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ред. от 17.07.2009) / СПС Консультант Плюс, 2009 г., с. 824 [↑](#footnote-ref-42)
43. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ред. от 17.07.2009) / СПС Консультант Плюс, 2009 г., с. 824 [↑](#footnote-ref-43)
44. Темницкая О.А. О возможности использования договоров подряда, журнал «Дело» № 2, 2009. – С. 79 [↑](#footnote-ref-44)
45. Толковый словарь гражданского права /под ред. Вавилина Е. В., М.: 2009. – С. 679 [↑](#footnote-ref-45)
46. Темницкая О.А. О возможности использования договоров подряда, журнал «Дело» № 2, 2009. – С. 79 [↑](#footnote-ref-46)
47. Там же [↑](#footnote-ref-47)
48. Там же [↑](#footnote-ref-48)
49. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ред. от 17.07.2009) / СПС Консультант Плюс, 2009 г., с. 824 [↑](#footnote-ref-49)
50. Там же [↑](#footnote-ref-50)
51. Там же [↑](#footnote-ref-51)
52. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ред. от 17.07.2009) / СПС Консультант Плюс, 2009 г., с. 824 [↑](#footnote-ref-52)
53. Там же [↑](#footnote-ref-53)
54. Мусатов А.Р. Договор подряда с физическим лицом: правовые аспекты и налогообложение// Закон, № 6, 2008. – С. 75 [↑](#footnote-ref-54)
55. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ред. от 17.07.2009) / СПС Консультант Плюс, 2009 г., с. 824 [↑](#footnote-ref-55)
56. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ред. от 17.07.2009) / СПС Консультант Плюс, 2009 г., с. 824 [↑](#footnote-ref-56)
57. Там же [↑](#footnote-ref-57)
58. Там же [↑](#footnote-ref-58)
59. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ред. от 17.07.2009) / СПС Консультант Плюс, 2009 г., с. 824 [↑](#footnote-ref-59)
60. Шарифзянов А.Р. Ответственность сторон по договору строительного подряда в РФ, Вестник ТИСБИ № 2, 2008. – С. 217 [↑](#footnote-ref-60)
61. Закон РФ "О защите прав потребителей" (ред. от 23.07.2008)/ "Ведомости СНД и ВС РФ", 2008 г., с. 136 [↑](#footnote-ref-61)
62. Шарифзянов А.Р. Ответственность сторон по договору строительного подряда в РФ, Вестник ТИСБИ № 2, 2008. – С. 217 [↑](#footnote-ref-62)
63. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ред. от 17.07.2009) / СПС Консультант Плюс, 2009 г., с. 824 [↑](#footnote-ref-63)
64. Чигыр С.К. Договор подряда по капитальному строительству. Монография. Минск: Амалфея, 2007. – С. 37 [↑](#footnote-ref-64)
65. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ред. от 17.07.2009) / СПС Консультант Плюс, 2009 г., с. 824 [↑](#footnote-ref-65)
66. Чигыр С.К. Договор подряда по капитальному строительству. Монография. Минск: Амалфея, 2007. – С. 37 [↑](#footnote-ref-66)
67. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ред. от 17.07.2009) / СПС Консультант Плюс, 2009 г., с. 824 [↑](#footnote-ref-67)
68. Там же [↑](#footnote-ref-68)
69. Валявина Е.Ю., Елисеев И.В., Кротов М.В. Гражданское право, М.: Проспект, 2008. – С. 848 [↑](#footnote-ref-69)
70. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ред. от 17.07.2009) / СПС Консультант Плюс, 2009 г., с. 824 [↑](#footnote-ref-70)
71. Там же [↑](#footnote-ref-71)
72. Кисян В.А. Договор подряда: обзор судебной практики, газета «Помощь бизнесу», № 7, 2009 г., с. 41 [↑](#footnote-ref-72)
73. Мусатов А.Р. Договор подряда с физическим лицом: правовые аспекты и налогообложение// Закон, № 6, 2008. – С. 75 [↑](#footnote-ref-73)
74. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ред. от 17.07.2009) / СПС Консультант Плюс, 2009 г., с. 824 [↑](#footnote-ref-74)
75. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ред. от 17.07.2009) / СПС Консультант Плюс, 2009 г., с. 824 [↑](#footnote-ref-75)
76. Там же [↑](#footnote-ref-76)
77. Козырь О.М., Маковский А.Л. Гражданское право современной России, Ростов-на- Дону: Статут, 2008. – С. 254 [↑](#footnote-ref-77)
78. Козырь О.М., Маковский А.Л. Гражданское право современной России, Ростов-на-Дону: Статут, 2008. – С. 254 [↑](#footnote-ref-78)
79. Налоговый кодекс РФ (НК РФ) ред. от 17.03.2009г./ Гарант, 2009 г., с. 238 [↑](#footnote-ref-79)
80. Там же [↑](#footnote-ref-80)
81. Гражданское право: учебник/ под ред. Карпычева М.В., М.: Инфра, 2009. – С. 445 [↑](#footnote-ref-81)
82. Налоговый кодекс РФ (НК РФ) ред. от 17.03.2009г./ Гарант, 2009 г., с. 238 [↑](#footnote-ref-82)
83. Там же [↑](#footnote-ref-83)
84. Налоговый кодекс РФ (НК РФ) ред. от 17.03.2009г./ Гарант, 2009 г., с. 238 [↑](#footnote-ref-84)
85. Гатин А.М. Гражданское право, учебное пособие, М.: Издательство: Дашков и К, 2009. – С. 384 [↑](#footnote-ref-85)
86. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ред. от 17.07.2009) / СПС Консультант Плюс, 2009 г., с. 824 [↑](#footnote-ref-86)