Договор строительного подряда

Согласно новому ГК договор, который ранее имел название «договор подряда на капитальное строительство», именуется договором строительного подряда.

Договор строительного подряда — это договор, по которому подрядчик обязуется построить и сдать в установленный срок объект или выполнить иные строительные работы в соответствии с проектно-сметной документацией, а заказчик обязуется предоставить подрядчику строительную площадку (фронт работ), передать утвержденную проектно-сметную документацию, если эта обязанность не возлагается на подрядчика, принять объект или законченные строительные работы и оплатить их.

Договор строительного подряда заключается на проведение нового строительства, капитального ремонта, реконструкции (технического переоснащения) предприятий, зданий (в частности, жилых домов), сооружений, выполнение монтажных, пусконаладочных и других работ, неразрывно связанных с местонахождением объекта.

Согласно Постановлению Кабинета Министров Украины «Об утверждении Порядка государственного финансирования капитального строительства» от 27.02.2001 г. № 1764 капитальное строительство — это:

процесс создания новых,

расширение, реконструкция, техническое переоснащение действующих предприятий, объектов производственного и непроизводственного назначения,

расширение, реконструкция, техническое переоснащение пусковых комплексов (с учетом проектных работ, проведения торгов (тендеров) в строительстве, консервации, разконсервации объектов, содержания дирекций строящихся предприятий, а также приобретения технологического оборудования, не входящего в смету объектов).

Характеристики договора — двусторонний, консенсуальный, возмездный.

Этот договор является видом договора подряда.

К договору строительного подряда применяются положения ГК, если иное не установлено законом.

Договор строительного подряда также регулирует Закон Украины «Об инвестиционной деятельности» от 18.09.94 г.

Закон Украины «Об имущественной ответственности за нарушение условий договора подряда (контракта) о выполнении работ на строительстве объектов» от 06.04.2000 г. регулирует только отношения, возникающие между заказчиками, подрядчиками и инвесторами в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов, строений, сооружений за счет средств государственного и местного бюджетов, средств государственных и коммунальных предприятий, учреждений и организаций.

Кроме указанных законов, договор строительного подряда регулируется специальными нормативно-правовыми актами, в том числе отдельными, не противоречащими ныне действующему законодательству Украины, нормативно-правовыми актами бывшего Советского Союза. Основным из них являются Правила о договорах подряда на капитальное строительство, утвержденные Советом Министров СССР от 26.12.86 г. № 1550.

Другие нормативно-правовые акты бывшего СССР действуют на территории Украины до принятия соответствующих законодательных актов Украины, при условии, что они не противоречат законодательству Украины. При этом стороны вправе согласовывать иные условия, нежели предусмотренные в названных подзаконных актах.

В практике может быть использовано Положение «О подрядных контрактах в строительстве», утвержденное Научно-техническим советом Министерства Украины по делам строительства и архитектуры от 15.12.93 г. № 9, содержание которого отражает современные тенденции подряда на капитальное строительство. Оно имеет рекомендательный характер.

Стороны в договоре строительного подряда — подрядчик и заказчик. Закон Украины «Об инвестиционной деятельности» значительно расширил круг возможных субъектов данного договора — ими могут быть не только юридические, но и физические лица, в том числе иностранные граждане. Участником отношений, возникающих по договору строительного подряда, может быть инвестор — субъект, который принимает решение о вложении собственных, заемных и привлеченных имущественных и интеллектуальных ценностей в объекты инвестирования.

Согласно Положению о порядке предоставления разрешения на выполнение строительных работ, утвержденному приказом Государственного комитета строительства, архитектуры и жилищной политики Украины от 05.12.2000 г. № 273, получение разрешения на выполнение строительных работ по новому строительству, расширению, реконструкции, техническому переоснащению, реставрации и капитальному ремонту объектов является обязательным для всех субъектов строительства независимо от форм собственности, ведомственной принадлежности и источников финансирования.

Разрешение на выполнение указанных строительных работ является документом, удостоверяющим право заказчика и генерального подрядчика на выполнение строительных работ согласно утвержденной проектной документации, подключение к инженерным сетям и предоставляет право соответствующим службам на выдачу ордера на проведение земельных работ.

Разрешение на выполнение строительных работ предоставляется инспекциями государственного архитектурно-строительного контроля, ведущими реестр предоставленных разрешений. Выполнение строительных работ без указанного разрешения запрещается.

Характерной особенностью договорных связей по строительному подряду является система генерального подряда: заказчик заключает договор с одной подрядной строительной организацией — генеральным подрядчиком, который для выполнения отдельных комплексов работ вправе привлечь другие специализированные организации на основе договоров субподряда, т.е. в качестве субподрядчиков.

Генеральный подрядчик заключает с другими специализированными строительными организациями договоры субподряда на выполнение специальных или монтажных работ.

Строительная организация, заключившая такой договор с генеральным подрядчиком, называется субподрядчиком и несет ответственность за невыполнение обязательств по договору субподряда только перед генеральным подрядчиком.

Заказчик состоит в договорных отношениях только с генеральным подрядчиком, который отвечает перед заказчиком за выполнение всех работ в сроки, предусмотренные договором, и их необходимое качество, в том числе работ, выполняемых субподрядными организациями.

За выполнение порученного субподрядчику комплекса работ он отвечает перед генеральным подрядчиком.

Субподрядный договор по правовой природе является договором строительного подряда, в котором генеральный подрядчик выступает в качестве заказчика, а субподрядчик — в качестве подрядчика.

Субподрядчик обязан по договору субподряда своими силами и средствами выполнить предусмотренные монтажные и иные специальные работы в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией и в установленный срок, обеспечить надлежащее качество этих работ, произвести индивидуальное опробование и испытание смонтированного им оборудования и систем, своевременно устранить недоделки и дефекты в произведенных работах, выявленные в процессе их приемки.

На субподрядчика возлагается обеспечение выполняемых им работ всеми материалами, деталями и конструкциями, за исключением материалов, обеспечение которыми осуществляют генеральный подрядчик и заказчик.

Обязанностью генерального подрядчика является обеспечение строительной готовности объекта, конструкций и отдельных видов работ для производства субподрядчиками последующих монтажных и иных специальных работ.

Генеральный подрядчик обязан передать субподрядчикам утвержденную проектно-сметную документацию, обеспечить своевременное финансирование субподрядных работ, координировать работу субподрядчиков, составлять и утверждать по согласованию с ними графики производства работ, осуществлять контроль за их работой без вмешательства в оперативно-хозяйственную деятельность.

Выполненные монтажные и специальные работы и законченные комплексы работ или объекты, осуществленные в соответствии с проектно-сметной документацией, строительными нормами и другими нормативными документами по строительству, субподрядчик должен сдать генеральному подрядчику в объемах и сроки, определенные в договорах субподряда в соответствии с графиками производства строительно-монтажных работ.

Взаимоотношения участников системы генерального подряда регулирует Положение о взаимоотношениях организаций — генеральных подрядчиков с субподрядными организациями, утвержденное Научно-техническим советом Государственного комитета Украины в делах градостроительства и архитектуры.

Помимо договора с генеральным подрядчиком заказчик вправе заключить договор на выполнение определенных монтажных и иных специальных работ с иными монтажными и специализированными организациями — такие договоры называются прямыми.

Разновидности договора:

1. Договоры на выполнение строительно-монтажных и иных работ по объекту в целом: на новое строительство (в том числе «под ключ»), на расширение, реконструкцию действующих предприятий и т.п.
2. Договоры на выполнение отдельных комплексов монтажных и иных специальных строительных работ (монтаж оборудования, конструкций) — субподрядные договоры.
3. Договоры на выполнение пусконаладочных работ — прямые договоры.
4. Договоры на выполнение работ по капитальному ремонту зданий и сооружений.

Предмет договора строительного подряда (конечный результат деятельности подрядчика) — это соответствующий объект строительства, сдаваемый подрядчиком заказчику, а по договору субподряда — законченный комплекс определенных работ.

Именно на достижение индивидуально-определенного материального результата в виде построенного или реконструированного здания или иного строительного объекта, завершенного комплекса монтажных и иных строительных работ по объекту в целом и направлен договор строительного подряда.

Предмет договора определяется его наименованием (строительство определенного сооружения, реконструкция предприятия) и ссылкой на осуществление работ в соответствии с разработанной проектно-сметной документацией.

Цена договора — это стоимость строительной продукции (выполненных работ).

Она определяется на договорной основе. Цена устанавливается на основе базисного уровня сметной стоимости и дополнительных затрат подрядчика (удорожание материальных ресурсов, снабженческо-сбытовые надбавки при реализации через посредников и т.п.).

Превышение затрат по сравнению с предусмотренной в договоре ценой без согласования с заказчиком компенсируется подрядчиком за счет его собственных средств.

Правила определения стоимости строительства: Государственные строительные нормы Украины утверждены приказом Госстроя Украины от 27.08.2000 г.

Существенным условием договора строительного подряда является наличие проектно-сметной документации, которая определяет объем и содержание работ и иные требования, предъявляемые к работам и к смете, определяющей цену работ.

Отсутствие проектно-сметной документации по договору подряда является основанием для признания его не заключенным.

Общество обратилось с иском к предприятию о признании недействительным заключенного ими договора подряда. Решением арбитражного суда в иске отказано со ссылкой на отсутствие оснований для признания оспариваемого договора недействительным.

Постановлением надзорной инстанции решение по делу оставлено без изменения по тем же основаниям.

Не соглашаясь с этими судебными актами, общество обратилось в Высший арбитражный суд Украины с заявлением об их проверке и отмене, ссылаясь на нарушение предприятием ст. 334 Гражданского кодекса Украины.

По результатам проверки материалов дела судебная коллегия Высшего арбитражного суда Украины по пересмотру решений, определений, постановлений установила следующее:

Обществом (заказчиком) и предприятием (подрядчиком) заключен договор, по которому предприятие взяло но, себя обязательство выполнить ремонтные работы согласно утвержденному проекту и смете.

Разработка проектно-сметной документации возлагалась на подрядчика.

Согласно ст.332 Гражданского кодекса по договору подряда подрядчик обязуется выполнить на свой риск определенную работу по заданию заказчика из его или своих материалов, а заказчик обязуется принять и оплатить выполненную работу.

Существенными для договора подряда являются условия, в частности, о его предмете, цене, сроке выполнения работ.

В соответствии со ст. 334 названного Кодекса на выполнение работ, предусмотренных договором подряда, составляется смета.

Однако проектно-сметная документация ответчиком не была разработана.

Следовательно, условия об объеме работ и цене сторонами договора не определены. Отсутствует также четкое предписание, касающееся предмета договора.

Ст.153 Гражданского кодекса предусмотрено, что договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в надлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям.

Наличие проектно-сметной документации является существенным условием договора подряда, поскольку ее необходимость признана законом.

С учетом изложенного постановлением судебной коллегии Высшего арбитражного суда Украины по пересмотру решений, определений, постановлений решение и постановление арбитражного суда отменены, оспариваемый договор признан не заключенным.

Срок договора — определяется по соглашению сторон и фиксируется путем указания в договоре даты сдачи объекта или периода времени (в месяцах) от начала строительства до сдачи объекта или выполненных работ.

Условия о проектном, материально-техническом и организационном обеспечении строек определяются в договоре путем указания требований к проектно-сметной документации, ее соответствия строительным нормам и правилам, объема и сроков ее передачи, обязанностей по подготовке площадки для строительства, обеспечению строительства оборудованием, материалами, изделиями и стройконструкциями, а также энергоресурсами, организации и проведению строительно-монтажных и пусконаладочных работ, созданию необходимых жилищно-бытовых условий для участников строительства и др.

В договоре указываются права заказчика осуществлять контроль и технический надзор за соответствием выполненных работ проекту, строительным нормам и правилам, а применяемых материалов, изделий и конструкций — государственным стандартам и техническим условиям.

Предусматриваются гарантийные обязательства подрядчика — его обязанность за свой счет устранить недоделки и дефекты, выявленные в период установления гарантийных сроков.

Риск случайного уничтожения или случайного повреждения объекта строительства до его принятия заказчиком несет подрядчик, кроме случаев, когда это произошло вследствие обстоятельств, зависящих от заказчика.

Заказчик осуществляет контроль и технический надзор за соответствием объема, стоимости и качества выполняемых работ проектам и сметам.

Он вправе в любое время проверять ход и качество строительных и монтажных работ, а также качество используемых материалов, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика.

При выявлении отклонений от проектно-сметной документации, а также от рабочей документации, строительных норм и правил заказчик имеет право требовать от подрядчика устранения допущенных отклонений, а в необходимых случаях — приостановить работы и не оплачивать их до устранения отклонений.

Контроль за соответствием объема, качества и стоимости выполняемых строительно-монтажных работ проектам и сметам заказчик осуществляет постоянно путем проведения периодических выборочных проверок производства строительства.

Право контроля и технического надзора заказчика распространяется не только на работы, производимые генеральным подрядчиком, но и на работы, осуществляемые субподрядчиками.

В свою очередь генеральный подрядчик, являющийся заказчиком по отношению к субподрядной организации, вправе осуществлять аналогичные функции контроля за деятельностью субподрядчиков.

При осуществлении контрольных функций и даче указаний об устранении допущенных недостатков заказчик не вправе вмешиваться в деятельность генерального подрядчика и субподрядчиков.

Заказчик имеет право с целью осуществления контроля и надзора за строительством и принятия от своего имени соответствующих решений заключить договор об оказании такого вида услуг со специализированной организацией или специалистом.

В этом случае в договоре строительного подряда определяются функции и полномочия такого специалиста.