**ОГЛАВЛЕНИЕ**

Введение

Глава 1. Общетеоретические положения договора строительного подряда

1.1 Разграничения договоров купли-продажи и строительного подряда

1.2 Стороны в договоре строительного подряда

Глава 2. Практика реализации договора строительного подряда (на примере деятельности ЗАО «Сезам»)

2.1 Особенности заключения договора на ЗАО «СЕЗАМ»

2.2 Особенности содержания договора строительного подряда

2.3 Ответственность за нарушение договора подряда

Заключение

Список использованной литературы

**ВВЕДЕНИЕ**

Тема выпускной квалификационной работы, на наш взгляд, является одной из самых актуальный на сегодняшний момент. Дело в том, что в любом обществе договор строительного подряда может быть назван среди наиболее распространенных. В России сейчас строительная деятельность процветает, и количество строительных фирм продолжает расти.

Гражданский кодекс Российской Федерации определяет подряд как такой договор, в силу которого одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.

В настоящее время в условиях рыночной экономике и повсеместного роста производства, происходит значительное возрастание потребности населения в недвижимых объектах. Многие коммерческие организации, наладившие стабильную работу в условиях рыночной экономики, развиваясь и расширяя сферы деятельности, испытывают необходимость в новых помещениях, предназначенных под офисы, торговые площади и т.д. Другой обширной областью применения договора строительного подряда является продолжающий устойчиво развиваться рынок жилищного строительства.

Договоры строительного подряда заключаются на строительство, реконструкцию или капитальный ремонт предприятий, зданий (в том числе жилых домов), сооружений или иных объектов, а также на выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ.

Однако этими примерами далеко не исчерпывается практическое значение договора строительного подряда, который играет роль важнейшего инструмента, регулирующего взаимоотношения субъектов предпринимательской деятельности в сфере строительства.

Строительные отношения имеют свою особую специфику, т.к. от того, каким образом будут распределены права и обязанности сторон, зачастую зависит успешное завершение работы. Ошибки, упущения сторон при оформлении договорных отношений неизбежно влекут убытки.

Таким образом, актуальность, важность и необходимость изучения данной темы – бесспорна.

Целями настоящей выпускной квалификационной работы являются формирование целостно-логического подхода к институту договора строительного подряда, а также формирование предложений по совершенствованию заключения и исполнения договора строительного подряда. Для достижения указанных целей ставятся следующие задачи:

1) изучение общих положений о строительном подряде;

2) обобщение теоретических положений и судебной практики по институту договора строительного подряда;

3) анализ особенностей заключения и содержания договора строительного подряда;

4) систематизация прав и обязанностей сторон по договору строительного подряда.

Положения, выносимые на защиту:

1. В договоре подряде надлежащим субъектом для приобретения права собственности на изготовленную вещь должен быть заказчик, а не подрядчик. Причем он приобретает право собственности в первоначальном порядке.

2. Проведение подрядных торгов является обязательным лишь при размещении заказов на вновь начинаемое строительство для федеральных государственных нужд.

3. Заказчик не должен заниматься простым сбором сведений о допущенных подрядчиком недостатках, с тем, чтобы заявить о них лишь тогда, когда строительство объекта будет завершено.

4. Подрядчик может в одностороннем порядке ставить вопрос о пересмотре сметы, но только при условии, если предполагается ее повышение в размере не менее 10 процентов указанной в ней общей стоимости строительства

**ГЛАВА 1. ОБЩЕТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА**

**1.1 Разграничения договоров купли-продажи и строительного подряда**

Прежде чем перейти к анализу договора строительного подряда, рассмотрим само понятие «подряда».

Гражданский кодекс определяет подряд как такой договор, в силу которого одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.[[1]](#footnote-1)

В отличие от обязательств по передаче имущества, обязательства подрядного типа регулируют отношения по оказанию услуг. Иными словами, подряд относится к таким обязательствам, в которых должник обязуется не что-либо дать, а что-либо сделать, т.е. выполнить определенную работу. Выполнение работы подрядчиком направлено на достижение определенного результата, например, изготовление вещи, осуществление ее ремонта, улучшение или изменение ее потребительских свойств или получение какого-то иного результата, имеющего конкретное вещественное и обособленное от исполнителя выражение. Последнее объясняется тем, что результат работы подрядчик обязан передать заказчику.

Отмеченный признак сближает подряд и куплю продажу. В договоре подряда, как и при купле - продаже, должник передает вещь в собственность кредитора, однако договор подряда, хотя и может предусматривать передачу вещи как результата выполненной работы в собственность заказчика, направлен на изготовление вещи, определяемой в момент заключения договора родовыми признаками. Напротив, предмет договора купли-продажи уже на этот момент может быть индивидуально - определенным. Кроме того, подрядчик обязан передать не любую вещь, а именно ту, которая явилась результатом его работы. Таким образом, подряд охватывает отношения не только товарного обращения, но и производства материальных благ.

Близость подряда и поставки предопределена тем, что в момент заключения договора вещи, которая должна быть передана кредитору, как правило, еще нет в наличии, ее только предстоит изготовить. Различие же между этими обязательствами состоит в направленности обязательства поставки на удовлетворение потребностей общества в массовых, типизированных видах товаров, в то время как подрядные отношения направлены на удовлетворение индивидуальных запросов и требований заказчика. Кроме того, по договору подряда вещь может изготавливаться из материала как подрядчика, так и заказчика, а по договору поставки - только из материала поставщика (изготовителя).

Наконец, поставка обязывает должника лишь к передаче вещи к обусловленному сроку, а подряд в первую очередь обязывает должника ее изготовить - выполнить работу, а уж затем ее передать.

Наиболее часто возникает необходимость разграничения подряда и трудового договора. Их близость предопределена тем, что оба договора охватывают правовым регулированием процесс труда. При этом сложившиеся в хозяйственной практике формы организации труда настолько сближают эти две формы правового регулирования отношений в сфере найма труда, что грань между ними становится недостаточно четкой. Особенно это заметно в связи с выполнением гражданами работ по так называемым трудовым соглашениям. В данном случае весьма затруднительно сразу определить, какой договор лежит в основе трудового соглашения - трудовой или подрядный. Основное различие состоит в том, что основной акцент в регулировании трудовых отношений делается на регламентацию процесса труда, в то время как в подряде он смещен на регламентацию достижения и передачи результата труда заказчику[[2]](#footnote-2). Подрядчик, в отличие от работника, который подчиняется правилам внутреннего трудового распорядка, не зависит от заказчика при определении способа выполнения заказа и достижения результата. Кроме того, для подряда характерно то, что подрядчик выполняет работу из собственных материалов, своими силами и средствами, рискует не получить вознаграждение за выполненную работу при случайной гибели или повреждении ее результата, т.е. за свой риск, а по трудовому договору работнику вознаграждение должно быть выплачено даже если выполненная им работа не привела ни к какому положительному результату, т.к. оплате подлежит сам процесс работы.

На основании сделанного выше анализа, можно выделить основные признаки обязательства по договору подряда:

1) подрядчик выполняет работу по заданию заказчика с целью удовлетворения тех или иных индивидуальных запросов и требований заказчика;

2) подрядчик обязуется выполнить определенную работу, результатом которой является создание новой вещи либо восстановление улучшение, изменение уже существующей вещи;

3) вещь, созданная по договору подряда, принадлежит на праве собственности подрядчику до момента принятия выполненной работы заказчиком;

4) подрядчик самостоятелен в выборе средств и способов достижения обусловленного договором результата;

5) подрядчик обязуется выполнять работу за свой страх и риск, т.е. он выполняет работу своим иждивением и может получить вознаграждение лишь в том случае, если в ходе выполнения работы он достигает оговоренного договором результата;

6) подрядчик выполняет работу за вознаграждение, право на получение которого у него возникает по выполнению и сдаче, как правило всей работы заказчику, кроме случаев установленных законом или договором.

При заключении договора подряда особого внимания требуют вопросы качества выполняемой работы, и поэтому договор должен содержать в себе точное описание конечного результата, а также критерии его оценки. Детальное описание конечного результата работы при необходимости позволит заказчику обоснованно предъявлять претензии к подрядчику и добиваться от него переделки. Как правило, все параметры работы фиксируются в приложении к договору— техническом задании. Если заказчик недоволен результатами работы и считает, что договор не был исполнен в полном объеме, он может потребовать от подрядчика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок или соразмерного уменьшения цены. В договоре можно предусмотреть и такой вариант, когда заказчик сам устраняет недостатки в работе, а подрядчик обязуется возместить ему принесенные расходы. Но чтобы воспользоваться своими правами, заказчик заранее при заключении договора должен поставить подрядчика в известность о том, на какое количество он рассчитывает. Особенно важно сделать это в тех случаях, когда работа выполняется из материалов заказчика.

Другой важный момент на который следует обратить внимание при заключении договора подряда,— определение срока передачи готового результата, поскольку он тесно связан с переходом права собственности и, следовательно, риском случайной гибели. До приемки работы риск случайной гибели ее результата несет подрядчик. Как только работа принята, этот риск переходит к заказчику.

Также при подписании договора подряда необходимо особое внимание уделить разделу «ответственность сторон», который в свою очередь очень тесно связан с обязанностями сторон по договору.

В настоящее время правоотношения, возникающие по договору подряда, регулируются в основном положениями главы 37 ГК РФ. [[3]](#footnote-3)

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.

Таким образом, существенными условиями договора строительного подряда наряду с предметом договора являются цена и срок договора, без согласования которых договор не может считаться заключенным. Особо выделяется такая обязанность заказчика, как «создание подрядчику необходимых условий для выполнения работ».

Договор строительного подряда носит консенсуальный, возмездный и взаимный характер. Основной сферой его применения является предпринимательская деятельность.

В отличие от иных консенсуальных договоров подряд не может быть исполнен непосредственно в момент заключения договора, поскольку для достижения требуемого результата следует затратить известное время на выполнение работы.

Возмездность договора строительного подряда проявляется в том, что подрядчик выполняет работу за вознаграждение, право на получение которого у него возникает по выполнении и сдаче, как правило, всей работы заказчику, кроме случаев, установленных законом или договором.

Субъектами договора строительного подряда являются заказчик и подрядчик. В роли заказчиков могут выступать любые физические и юридические лица, обладающие определенными финансовыми средствами, а также лица, действующие от имени заказчика и в его интересах. Привлечение третьих лиц — зачастую специализированных организаций— необходимо порой с целью осуществления эффективного контроля за деятельностью подрядчика, требующей специальных знаний и навыков. Таким образом, в строительном подряде заказчик и инвестор часто не совпадают в одном лице.

Инвесторами являются лица, осуществляющие вложение собственных, заемных или привлеченных средств в форме инвестиций и обеспечивающие их целевое использование. В качестве инвесторов могут выступать органы, уполномоченные управлять государственным и муниципальным имуществом, физические и юридические лица, в том числе иностранные, международные организации и т.д. 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. Таким образом, заказчик в договоре строительного подряда — это лицо, которое от имени инвестора или от своего собственного имени заключает договор с подрядчиком и обладает всеми правами и обязанностями, вытекающими из этого договора. [[4]](#footnote-4)

В качестве подрядчиков выступают различные строительные и строительно-монтажные, проектно-строительные организации, независимо от форм собственности, а также индивидуальные предприниматели и физические лица, получившие лицензию на строительную деятельность.[[5]](#footnote-5) Лицензирование строительной деятельности имеет своей целью защиту прав и интересов лиц, являющихся потребителями строительной продукции. В строительстве широко применяется система генерального подряда, при которой функции генеральных подрядчиков принимают на себя организации общестроительного профиля, а для выполнения специальных работ привлекаются специализированные фирмы и организации. В этом случае подрядчик становится генеральным подрядчиком, а привлеченное им лицо— субподрядчиком.

Предметом договора строительного подряда, является результат деятельности подрядчика, имеющий конкретную овеществленную форму. Им может быть объект нового строительства; капитальный ремонт здания или сооружения; монтаж технологического, энергетического и другого специального оборудования; выполнение пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ и т.д.[[6]](#footnote-6) Договор может охватывать как весь комплекс работ по объекту, так и часть из них. В случаях, предусмотренных договором, подрядчик может принимать на себя обязанность не только сдать построенный им объект в эксплуатацию, но и обеспечить его эксплуатацию в течение указанного в договоре срока. [[7]](#footnote-7)

Цена в договоре строительного подряда является существенным условием, подлежащим обязательному согласованию. Цена договора, как правило, определяется путем составления сметы, представляющей собой постатейный перечень затрат на выполнение работ, приобретение оборудования, закупку строительных материалов и конструкций и т.п. Вместе с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие 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 установленных действующим законодательством случаев.

Оплата выполненных подрядчиком работ производится заказчиком в сроки и в порядке, установленные законодательством или договором строительного подряда. При отсутствии соответствующих указаний в законе или в договоре оплата работ производится после окончательной сдачи результатов работы при условии, что работа выполнена надлежащим образом и в согласованный срок либо с согласия заказчика досрочно. Однако чаще всего договоры строительного подряда включают условия об авансировании работ либо оплате их отдельных этапов. [[8]](#footnote-8)

Срок, как и цена договора, относится к существенным условиям договора строительного подряда. Поскольку отношения сторон носят длящийся характер, точное определение как конечного срока выполнения работы (именно он является существенным условием договора), так и сроков завершения ее отдельных этапов имеют для сторон первостепенное значение. Срочный характер имеют и многие обязанности, принимаемые на себя заказчиком. Начало течения и продолжительность многих сроков зависят друг от друга. С целью согласования сроков выполнения сторонами взаимных обязательств к договору строительного подряда обычно прилагаются различные календарные планы и графики, которые становятся составными частями договора.[[9]](#footnote-9)

Форма договора строительного подряда в большинстве случаев письменная, причем договор составляется в виде единого документа, подписываемого сторонами (Приложение 2). Договор должен составляться с учетом включения в него подробного перечня прав и обязанностей сторон. Как уже было сказано выше, детальная регламентация прав и обязанностей сторон по договору строительного подряда в ряде случаев существенно облегчает реализацию требований по восстановлению нарушенного права.

Из данного параграфа можно сделать вывод, что договор строительного подряда - важнейший инструмент рынка строительных услуг, регулирующего отношения между двумя совершенно различными субъектами - заказчиком и подрядчиком. 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.

Предметом договора строительного подряда, является результат деятельности подрядчика. Наряду с предметом договора, так же существенными условиями являются цена, которая подлежит обязательному согласования и срок передачи готового результата, поскольку он тесно связан с переходом права собственности.

К сожалению, нельзя сказать, что в разграничении подряда и купли-продажи отечественная правоприменительная практика продвинулась дальше утверждений, вынесенных в эпиграф. Для судов эти обязательства по-прежнему порой неотличимы друг от друга. Это, конечно, неслучайно.

М.И. Брагинский, один из разработчиков нового ГК, комментируя свое детище, заметил, что на вопрос об отграничения подряда от купли-продажи «определенный ответ содержится в Венской конвенции, которая посвящена договорам международной купли-продажи». Термин «определенный» употреблен здесь явно в значении «не совсем точный». В самом же ГК такого разграничения не проводится вообще. Разработчики не рискнули ввести в новый Гражданский кодекс критерий различия подряда и купли-продажи, заложенный в Венской конвенции, хотя совершенно очевидно, что многие ее положения были реципированы ГК. [[10]](#footnote-10)

Различить договоры купли-продажи и подряда, особенно в тех случаях, когда речь идет о поставке или купле-продаже по образцам, в самом деле, почти невозможно. И это несмотря на то, что данные разновидности договоров урегулированы в ГК наиболее подробно. В соответствии с п. 1 ст. 702 ГК РФ по договору подряда подрядчик обязуется выполнить по заданию заказчика определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его. В то же время в соответствии со ст. 506 ГК РФ по договору поставки продавец обязуется передать покупателю производимые или закупаемые им товары. В п. 2 ст. 455 ГК РФ указано, что договор купли-продажи может быть заключен в отношении товара, который будет создан или приобретен продавцом в будущем.[[11]](#footnote-11) Таким образом, и в договоре купли-продажи, и в договоре подряда возможно наличие таких условий, в соответствии с которыми покупатель (заказчик) приобретает в собственность определенные вещи (товары), изготовленные продавцом (подрядчиком).[[12]](#footnote-12)

Вопрос о разграничении обязательств купли-продажи и подряда может решаться по-разному. Уже упоминавшийся М. И. Брагинский предложил использовать Венскую конвенцию о международной купле-продаже товаров 1980 г., согласно которой «договоры на поставку товаров, подлежащих изготовлению или производству, считаются договорами купли-продажи, если только сторона, заказывающая товары, не берет на себя обязательства поставить существенную часть материалов, необходимых для изготовления или производства таких товаров».

Однако Венская конвенция в данном случае вряд ли может служить достойным ориентиром. Предложенный ею критерий противопоставления подряда и поставки весьма примитивен. Позиция, воплощенная в Конвенции, целиком заимствована из римского права (Гай излагал ее почти дословно). Договор, по которому заказчик должен передать исполнителю значительное количество материала для изготовления вещи, никак не может быть куплей-продажей. В то же время договор, по которому заказчик не должен передавать исполнителю материалы, вовсе не будет однозначно договором купли-продажи, по крайней мере, с точки зрения российского права. Кроме того, современный российский ГК резюмирует, что работа выполняется именно иждивением подрядчика – из его материалов, его силами и средствами.

В качестве еще одного возможного критерия предлагается следующий: для договора подряда большое значение имеет сам процесс выполнения работы. Если этот процесс получает отражение в условиях договора, регулируется им, то можно вести речь об отношениях подряда. В противном случае есть все основания считать заключаемый договор куплей-продажей. М. И. Брагинский описывает этот критерий так: хотя организатором работ является подрядчик, в процессе выполнения работ активно участвует и заказчик. Таким образом, если в конкретный договор включается право заказчика проверять ход и качество работ - налицо подряд. Однако этот критерий страдает тем же недостатком, что и предыдущий: он не имеет абсолютного характера, допускает исключения, а значит, может носить лишь факультативный характер. Далеко не всегда заказчику в договоре подряда интересно, каким образом подрядчик изготавливает вещь. Быть может, в большинстве случаев это и так, но исключения возможны. Например, если я заказываю мебель, мне совершенно безразлично, по какой технологии будет действовать исполнитель, и я не собираюсь его контролировать. [[13]](#footnote-13)

В п. 1 ст. 715 ГК императивно установила, что заказчик вправе в любое время проверять ход и качество работы, выполняемой подрядчиком, не вмешиваясь в его деятельность.[[14]](#footnote-14) Таким образом, не включение в конкретный договор условия о праве заказчика контролировать ход работы вовсе не означает, что перед нами – договор купли-продажи. Напротив, включение подобного условия в договор купли-продажи также возможно, и оно не превратит куплю в подряд. Например, покупатель партии автомобилей, серийно выпускаемых заводом, может наблюдать за сборкой именно этой партии. Таким образом, использовать ст. 715 для различения подряда и купли-продажи нельзя, так как в конкретном договоре право контроля может быть вообще не оговорено, и тогда чтобы установить, есть ли у кредитора это право, придется сначала решить, с каким договором мы имеем дело. Получится замкнутый круг. [[15]](#footnote-15)

Наиболее логична, но все-таки не может быть принята полностью, точка зрения В.В. Ровного, согласно которой подряд существует везде, где вещь изготавливается должником, а купля-продажа появляется при том условии, что должник приобретает вещь у третьих лиц. Поэтому В.В. Ровный предлагает de lege ferenda относительно вещи – предмета договора купли-продажи отказаться от возможности ее создания продавцом, то есть изложить п. 2 ст. 455 так: договор купли-продажи может быть заключен в отношении товара, который будет приобретен продавцом в будущем[[16]](#footnote-16).

Однако и с В. В. Ровным все-таки нельзя полностью согласиться. Различие между куплей-продажей и подрядом несколько тоньше. Давайте сравним приобретение партии автомобилей ВАЗ у завода-изготовителя с заказом эсминца у судостроительного завода. И автомобилей, и эсминца еще не существует на момент заключения договора: их только предстоит изготовить. Это обстоятельство вполне может быть известно заказчику-покупателю. Допустим также, что заказчику эсминца нет дела до того, как именно должник будет строить корабль – он полагается на честность и опытность кораблестроителя. Само собой, еще менее процесс сборки интересует покупателя автомобилей. В обоих договорах, естественно, установлены сроки исполнения договора. De lege lata, оба обязательства тождественны. И все же разница между ними есть.[[17]](#footnote-17)

При заключении договора на приобретение серийно выпускаемых автомобилей покупатель даже не будет оговаривать обязанность продавца изготовить эти автомобили. Завод штампует их вне зависимости от наличия заказов, в надежде выйти на рынок и продать их там. Напротив, подрядчик берется за работу лишь при поступлении заказа. Предмет договора подряда не может быть изготовлен без заказа. При подряде вещь изначально изготавливается под конкретного приобретателя, в том числе из его материалов (что исключено при купле-продаже, где вещь производится «на рынок», то есть приобретатель еще не известен, а стало быть, не может и поставлять материалы). Предмет подряда делается не на рынок, не для торгов, его приобретатель известен заранее. [[18]](#footnote-18)

Целью договора подряда выступает изготовление вещи, а купли-продажи – только передача права собственности. То есть непременным элементом правоотношения подряда является обязанность подрядчика изготовить вещь, в правоотношении же купли-продажи такой обязанности у продавца нет, даже если вещи – предмета правоотношения – еще не существует в природе. Изготовление вещи здесь не образует части правоотношения.

Повторим еще раз: если заключен договор купли-продажи вещи, которую только предстоит изготовить, то само изготовление этой вещи не охватывается договором и не становится обязанностью должника. Его контрагенту хорошо известно, что должник изготовит вещь и без заказа, и потому он не договаривается с продавцом по данному вопросу. Договариваться вообще имеет смысл лишь о том, что не будет сделано без договоренности. Раз содержанием договора подряда становится обязанность подрядчика изготовить вещь, отсюда следует, что без договора тот бы не приступил к ее изготовлению.

Близко к такой позиции подходит и В.В. Ровный. Он пишет, что договор можно квалифицировать исходя из того, знал или нет приобретатель вещи о ее изготовлении продавцом. «Так, в спорных случаях знание приобретателя о том, что продавец будущей вещи является ее изготовителем, могло бы быть решающим при обращении к правилам гл. 37 ГК, тогда как незнание этого факта – к правилам гл. 30 ГК» (Там же).[[19]](#footnote-19) Однако, с нашей точки зрения, сам по себе факт создания вещи должником не имеет существенного значения.

Единственным отличием подряда и купли-продажи, таким образом, оказывается цель, с которой изготавливается вещь, или, другими словами, могла ли вещь быть изготовлена должником без заказа. Это различие может быть объективно установлено и потому подлежит применению на практике.

Еще одним вопросом, пожалуй, даже более важным, чем просто разграничение подряда и купли-продажи, является вопрос о праве собственности на предмет договора подряда до момента его сдачи заказчику. М. И. Брагинский, член рабочей группы по подготовке проекта нового ГК, так формулирует проблему: «…вопрос, который в Гражданском кодексе не решен, и надо будет, наверно, всем подумать, как его решить. Очевидно, нужно накопить еще в будущем определенную практику, оценить возможные точки зрения. Речь идет о том, кто является собственником результата работ до его сдачи?».

Различия в правовом режиме изготовленной вещи, на самом деле, вторичны, они вытекают из разграничения подряда и купли-продажи, а не служат критерием такого разграничения. Поэтому их нужно рассматривать после изучения вопроса о различиях соответствующих договоров. Тем не менее, это обстоятельство очень важно и для понимания разницы между куплей-продажей и подрядом. При дальнейшем исследовании необходимо помнить о том, что ГК РФ прямо не определяет режим предмета подряда.[[20]](#footnote-20)

Практика же идет по пути признания права собственности подрядчика на изготовленную им по договору вещь до ее передачи заказчику. В обоснование этой позиции приводится ст. 218 ГК, согласно которой право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом. При анализе этой нормы почему-то всегда упускают слова «для себя». В прежнем законодательстве таких слов не было, и их появление не должно остаться незамеченным. Оборот «для себя» введен неслучайно, хотя на него и обращают мало внимания при анализе норм о приобретении права собственности. Его значимость подчеркивает и то, что он используется сразу в двух статьях ГК – 218 и 220.[[21]](#footnote-21) Как мы установили, подрядчик априори изготавливает вещь не «для себя», а для известного ему контрагента. Таким образом, ст. 218 говорит как раз о том, что подрядчик не становится собственником изготовленной им вещи, причем эта норма - императивна.

Продавец же изготавливает вещь не для конкретного покупателя, а для рынка, для торгов. Поэтому он приобретает право собственности на изготовленную вещь, так как он создает ее из своих материалов и для себя. Подрядчик же изготавливает не для себя и не становится собственником произведенной продукции – именно потому, что производит для другого.

Если проанализировать статьи Гражданского кодекса, посвященные подряду, можно найти дополнительные аргументы в пользу того, что подрядчик не должен быть собственником предмета договора подряда. Так, ст. 712 устанавливает право подрядчика на удержание подлежащего передаче заказчику результата работ. Однако удерживать можно лишь чужую вещь, а не свою собственную. Требования детентора удовлетворяются из стоимости удерживаемой вещи, но невозможно удовлетворить свои требования из стоимости своей же вещи. Не передавать кредитору собственную вещь можно лишь в порядке, предусмотренном ст. 328 ГК.

Далее, согласно ст. 729 ГК в случае прекращения договора подряда до приемки заказчиком результата работы, заказчик вправе требовать передачи ему результата незавершенной работы с компенсацией подрядчику произведенных затрат.[[22]](#footnote-22) Здесь нет и не может быть аналогии со ст. 398 ГК, так как нет ответственности за неисполнение обязательства (по крайней мере, она наступает не всегда). Договор может быть прекращен вполне правомерно. Значит, ст. 398 в данном случае не работает, а ст. 729 носит самостоятельный характер. Объяснить ее можно лишь признав, что заказчику принадлежит право собственности даже на не сданный ему результат работ.

Далее, согласно п.6 ст. 720 при уклонении заказчика от принятия выполненной работы подрядчик вправе продать результат работ, а вырученную сумму, за вычетом причитающихся подрядчику платежей, внести на имя заказчика в депозит.[[23]](#footnote-23) Если подрядчик обладает правом собственности на результат работ, то зачем ему, во-первых, требуется разрешение закона на продажу собственной вещи, а во-вторых, почему деньги от продажи собственной вещи он должен перечислять заказчику? Даже если заказчик передавал подрядчику материалы для изготовления вещи, готовая вещь по стоимости в большинстве случаев значительно превосходит стоимость материалов, из которых она изготовлена.

Ст. 705 ГК говорит о том, что риск случайной гибели результата работ до его приемки заказчиком несет подрядчик. Норма ничего не доказывает и ничего не опровергает. Риск случайной гибели вещи законом может быть возложен и на лицо, не являющееся ее собственником. Кроме того, такое указание в законе наводит опять-таки на мысль о том, что подрядчик не является собственником результата работ.[[24]](#footnote-24) Иначе на него распространялась бы общая норма ст. 211 ГК о том, что риск случайной гибели вещи несет ее собственник, если иное не предусмотрено законом или договором. В ст. 705 как раз законом предусмотрено иное. [[25]](#footnote-25)

Допустив возможность существования права собственности подрядчика на результат работ, мы можем смоделировать несколько абсурдных ситуаций. Заказчик как будущий собственник приобретает право на вещь в производном порядке (у подрядчика). Соответственно, подрядчик не может передать больше прав, чем имеет сам. Рассмотрим тот же пример с эсминцем. Право собственности на него первоначально должно было возникнуть у верфи. Достаточно очевидна нелепость такого вывода, так как верфь не может быть субъектом права собственности на боевой корабль. Но если так, то верфь не может и передать право, которого она не имеет. Стало быть, передача права собственности не входит в содержание правоотношения подряда. Гораздо логичнее выглядит ситуация, когда заказчик – государство – и является первоначальным собственником корабля. Другой пример – строительство частной фирмой атомной электростанции.

Следовательно, в договоре подряда надлежащим субъектом для приобретения права собственности на изготавливаемую вещь должен быть заказчик, а не подрядчик. Причем он приобретает право собственности в первоначальном порядке.

Таким образом, можно сделать вывод что, подрядчик берется за работу и изготавливает предмет договора подряда лишь при поступлении заказа. При подряде вещь изначально изготавливается под конкретного приобретателя, в том числе из его материалов, а при договоре купле-продаже, где вещь производится «на рынок», то есть приобретатель не известен. У предмета подряда его приобретатель известен заранее.

Целью договора подряда выступает изготовление вещи, а купли-продажи – только передача права собственности.

Договоры строительного подряда заключаются на строительство, реконструкцию или капитальный ремонт предприятий, зданий (в том числе жилых домов), сооружений или иных объектов, а также на выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ. Правила о договоре строительного подряда могут применяться также к работам по капитальному ремонту зданий и сооружений.

Сейчас, чтобы реально приступить к строительству того или иного объекта, необходимо получить разрешения и согласования целого ряда уполномоченных государственных органов. Инвестор (заказчик) обычно принимает решение о начале строительства на основе подготовленного по его заданию технико-экономического обоснования строительства объекта. Однако само технико-экономическое обоснование (ТЭО) и составленная на его основе проектная документация подлежат, во-первых, обязательной государственной экспертизе и, во-вторых, утверждению в установленном законом порядке.

Экспертиза градостроительной и проектно-сметной документации независимо от источников финансирования, форм собственности и принадлежности строящихся объектов проводится уполномоченными государственными органами в соответствии с их компетенцией. Так, наиболее крупные инвестиционные проекты с привлечением иностранного капитала, имеющие важное государственное значение и вносимые на рассмотрение Правительства РФ, подлежат государственной экспертизе в Экспертном совете при Правительстве РФ; экспертиза проектов строительства объектов, осуществляемых за счет государственных капитальных вложений, финансируемых полностью или частично из республиканского бюджета и внебюджетных фондов РФ, экспериментальных и базовых проектов, разработанных за счет бюджетных средств и т.д., осуществляется Главным управлением государственной вневедомственной экспертизы при Госкомитете РФ по жилищной и строительной политике; организации государственной вневедомственной экспертизы субъектов РФ проводят экспертизу проектов строительства любых объектов независимо от источников финансирования и вида собственности в части вопросов, относящихся к компетенции республиканских и местных органов управления, контроля за соблюдением нормативных требований по надежности и эксплуатационной безопасности объектов и т.д.

Градостроительная документация и проекты строительства, прошедшие экспертизу, подлежат утверждению в установленном порядке. Градостроительная документация утверждается государственными органами представительной и исполнительной власти в соответствии с их компетенцией, определенной законодательством РФ. Проекты строительства, осуществляемого за счет государственных капитальных вложений, финансируемых из республиканского бюджета РФ, утверждаются соответствующими органами государственного управления или в устанавливаемом ими порядке. Наконец, проекты строительства, осуществляемого за счет собственных финансовых ресурсов, заемных и привлеченных средств инвесторов (включая иностранных), утверждаются непосредственно заказчиками (инвесторами).

Договоры строительного подряда могут заключаться как в обычном порядке, т. е. путем вступления будущих контрагентов в прямой контакт, согласования ими всех необходимых условий будущего договора и его подписания, так и посредством проведения специальных подрядных торгов, на что и ориентирует действующее законодательство. Порядок организации и проведения торгов определяется Положением о подрядных торгах в РФ от 13 апреля 1993 г., а также развивающими его актами, принимаемыми субъектами РФ. При этом указанные акты носят обязательный характер лишь для случаев, которые в них прямо названы. В частности, в соответствии с Положением о подрядных торгах в РФ проведение торгов является обязательным лишь при размещении заказов на вновь начинаемое строительство для федеральных государственных нужд. В остальных случаях заказчики могут принимать решения о проведении подрядных торгов в порядке, установленном данным Положением.

Под подрядными торгами понимается форма размещения заказов на строительство, предусматривающая выбор подрядчика для выполнения работ на основе конкурса. Конкурс проводится в виде тендера, представляющего собой соревнование представленных претендентами оферт (письменных предложений о заключении договора) с точки зрения их соответствия критериям, содержащимся в тендерной документации.

В самой тендерной документации, которой за плату или бесплатно обеспечиваются лица, решившие принять участие в торгах, содержатся:

1) общие сведения об объекте и предмете торгов, т. е. информация об объекте, который должен быть построен с указанием его местонахождения, срока выполнения работ, наименования заказчика и т.д.;

2) проектная документация, включающая чертежи, схемы, графики, спецификации и т.д.;

3) требования по составу документов оферты, которые обычно включают заявку на участие в подрядных торгах, временное поручительство в форме гарантии банка, копию платежного документа, подтверждающего внесение задатка, и т.д.;

4) инструкция оферентам, отражающая информацию и требования по условиям разработки, порядку оформления и представления оферты;

5) условия и порядок проведения торгов, где указываются вид и форма проведения торгов, порядок выбора победителя и т.д.;

6) проект договора строительного подряда;

7) форма заявки на участие в торгах.

Дополнительное представление о подрядных торгах дает знакомство с их основными видами. Подрядные торги подразделяются:

* в зависимости от проведения организатором торгов предварительного отбора претендентов — на торги с предварительной квалификацией и торги без предварительной квалификации;
* в зависимости от того, в который раз назначаются торги по данному предмету торгов,— на торги первичные и вторичные;
* в зависимости от участия иностранного оферента — на торги с участием иностранного оферента и торги без участия иностранного оферента;
* в зависимости от участия оферентов в процедуре торгов и оглашении их результатов — на торги гласные и негласные;
* в зависимости от того, допускаются ли к участию в торгах неограниченное число претендентов либо только претенденты, удовлетворяющие специально оговоренным условиям,— на торги открытые и закрытые.

В подрядных торгах могут участвовать любые российские и иностранные организации независимо от формы собственности, имеющие необходимое разрешение на занятие строительной деятельностью (если только торги не являются закрытыми). Победителем торгов, который определяется специальным тендерным комитетом, становится тот оферент, предложение которого наиболее полно отвечает всем требованиям, содержащимся в тендерной документации. Решение тендерного комитета оформляется протоколом, в котором содержатся наименование победителя торгов, состав тендерного комитета, результаты голосования, сводная таблица оферт и сроки подписания договора с победителем торгов. Протокол о результатах торгов тендерный комитет представляет на утверждение заказчику (инвестору). После утверждения их результатов заказчиком (инвестором) торги считаются завершенными. С победителем торгов заказчик заключает договор строительного подряда на условиях, содержащихся в тендерной документации и в оферте победителя.

**1.2** **Стороны в договоре строительного подряда**

Важной частью договора строительного подряда, является регламентация прав и обязанностей сторон, связанных с осуществлением заказчиком контроля и надзора за выполнением работ. Среди общих прав, которыми наделен заказчик, можно назвать его возможность во всякое время проверять ход и качество выполняемых работ, право — в установленных законом случаях — отказаться от исполнения договора и др. Однако ввиду специфики, присущей договорам строительного подряда и связанной со сложностью выполняемых работ, возникает необходимость осуществления эффективного надзора со стороны заказчика, который возможен лишь при наличии специальных познаний в области строительства. [[26]](#footnote-26)

Право заказчика осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения, качеством предоставляемых подрядчиком материалов, а также правильностью использования подрядчиком материалов заказчика нередко выступает одновременно и как его обязанность. Так, если объект строится на основе оригинального архитектурного проекта, заказчик обязан заключить с архитектором договор на осуществление авторского надзора за строительством объекта. Существует ряд предусмотренных законодательством случаев, когда технический надзор за строительством осуществляется в обязательном порядке. В этих ситуациях заказчик должен быть особенно внимателен, так как подрядчик, ненадлежащим образом выполнивший работы, может впоследствии сослаться на то, что появление недостатков и их неустранение обусловлены тем, что заказчик не осуществлял должного контроля и надзора за выполнением работ (п. 4 ст. 748 ГК). [[27]](#footnote-27)

Осуществляя надзор за выполнением работ, заказчик не должен вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика, например, давать подрядчику указания о том, как следует организовать работу на объекте, какие методы и приемы ведения работ нужно применять и т. п. Но если подрядчик ведет работы с нарушением обязательных правил, в том числе содержащихся в договоре строительного подряда, использует некондиционные строительные материалы и конструкции и т.д., указания заказчика об устранении выявленных нарушений носят для подрядчика обязательный характер. [[28]](#footnote-28)

Заказчик, обнаруживший при осуществлении контроля и надзора за выполнением работ отступления от условий договора строительного подряда, которые могут ухудшить качество работ, или иные их недостатки, обязан немедленно заявить об этом подрядчику. Обычно выявленные в ходе строительства недостатки фиксируются заказчиком в специальном журнале производства работ. Во избежание споров в договоре строительного подряда целесообразно указывать сроки, в течение которых подрядчик обязан устранять отмеченные заказчиком недостатки.[[29]](#footnote-29) Если таких сроков в договоре не установлено, подрядчик должен выполнить эту обязанность в разумный срок.[[30]](#footnote-30) Время, затраченное подрядчиком на устранение выявленных заказчиком недостатков, не ведет к увеличению общего срока строительства объекта. [[31]](#footnote-31)

Заказчик, выявивший недостатки, но не сообщивший о них подрядчику и не потребовавший их устранения, теряет право в дальнейшем ссылаться на обнаруженные им недостатки. Иными словами, заказчик не должен заниматься простым сбором сведений о допущенных подрядчиком недостатках, с тем, чтобы заявить о них лишь тогда, когда строительство объекта будет завершено. Напротив, при осуществлении надзора за строительством заказчик должен вести себя активно и своей деятельностью способствовать созданию качественного продукта. Устранить своевременно выявленные недостатки значительно проще и дешевле, чем делать это тогда, когда объект фактически уже построен. Рассматриваемое правило не должно, однако, трактоваться в том смысле, что заказчик лишен возможности выявлять недостатки выполненных работ в ходе их приемки. Речь в данном случае идет лишь о тех недостатках, о которых заказчик определенно знал еще в ходе выполнения работ, но никак на них не реагировал.

Если заказчик располагает соответствующими кадрами и имеет в установленных законом случаях право на осуществление технического надзора за строительством, он может выполнять связанные с этим функции самостоятельно. Однако ему предоставляется возможность заключить специальный договор об оказании услуг по осуществлению контроля и надзора за строительством с соответствующим инженером (инженерной организацией). В этом случае в договоре строительного подряда определяются функции такого инженера (инженерной организации), связанные с последствиями его действий для подрядчика. В сущности, инженер (инженерная организация) выступает в качестве доверенного лица заказчика и принимает от имени последнего все решения во взаимоотношениях с подрядчиком в части, касающейся ведения строительных работ.

Важным пунктом договора строительного подряда является то, что на сторону, несущую риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства, материалов, оборудования и другого имущества, используемого при строительстве, а также ответственность за причинение при осуществлении строительства вреда другим лицам, обычно возлагается обязанность застраховать соответствующие риски и представить другой стороне доказательства заключения ею договора страхования. Тем не менее страхование не освобождает соответствующую сторону от обязанности принимать необходимые меры для предотвращения наступления страхового случая.

Еще одной важной особенностью договора строительного подряда целесообразно выделить такой момент, как сотрудничество сторон. В частности, в ходе строительства могут возникать ситуации, диктующие необходимость в объединении усилий заказчика и подрядчика. В этих случаях каждая из сторон обязана принять все зависящие от нее разумные меры по устранению таких препятствий. В том случае, если одна из сторон не исполнила этой обязанности, она утрачивает право на возмещение убытков.

Поскольку в устранении препятствий к исполнению договора заинтересованы обе стороны, закон устанавливает, что расходы, понесенные заказчиком и подрядчиком на их преодоление, каждая из сторон несет самостоятельно. Впрочем, данное правило является диспозитивным, так как в договоре строительного подряда может быть предусмотрено и иное. Разумеется, это правило не применяется также в тех случаях, когда соответствующее препятствие возникло из-за виновных действий какой-либо из сторон. [[32]](#footnote-32)

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей по договору строительного подряда заказчик и подрядчик несут ответственность в порядке и на условиях, установленных законом и договором.

Поскольку участниками договора строительного подряда обычно являются предприниматели, ответственность наступает независимо от их вины в нарушении обязательств, если иное не предусмотрено договором. Гражданский кодекс не предусматривает специальной ответственности сторон по договору строительного подряда. В связи с этим в случае нарушения обязательств по договору строительного подряда могут применяться любые виды санкций, предусмотренные действующим законодательством. При этом некоторые из них, в частности неустойка, действуют лишь тогда, когда они специально установлены законом или договором, а другие, в частности взыскание убытков, применяются во всех случаях нарушения сторонами принятых обязательств.

Наряду с гражданско-правовыми санкциями применяются и меры административно-правовой ответственности. Правовую базу здесь составляют Закон РФ «Об административной ответственности предприятий, учреждений, организаций и объединений за правонарушения в области строительства» от 17 декабря 1992 г. и постановление Совета Министров — Правительства РФ от 27 июля 1993 г. № 729 «Об утверждении Положения о порядке наложения штрафов за правонарушения в области строительства» В соответствии с указанными актами предприятия, независимо от ведомственной принадлежности и форм собственности являющиеся заказчиками или подрядчиками в области строительства, подвергаются штрафам за такие нарушения, как строительство объекта без получения в установленном порядке разрешения, за нарушение обязательных требований нормативных актов в области строительства, влекущее снижение прочности, устойчивости и надежности зданий, строений и сооружений, за уклонение от исполнения или несвоевременное исполнение предписаний, выданных органами Государственного архитектурно-строительного надзора РФ, и т.д. Штрафы налагаются в административном порядке уполномоченными органами Государственного архитектурно-строительного надзора РФ в порядке, предусмотренном главой 9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, и направляются в соответствующие бюджеты. Уплата штрафа не освобождает виновных лиц от обязанности по устранению допущенных ими нарушений, возмещению ущерба и несению иной гражданско-правовой ответственности.

Одним из видов нарушения договорных обязательств подрядчиком могут выступать допущенные им отступления от требований, предусмотренных в технической документации и в обязательных для сторон строительных нормах и правилах (Приложение 3). Таким нарушением может считаться любое отступление подрядчика от требований, предусмотренных названными документами, и не согласованное с заказчиком, даже если оно, по мнению подрядчика, не влечет ухудшения качества работ. В этих случаях заказчик может потребовать устранения допущенных отступлений в разумный срок, соразмерного уменьшения установленной за работу цены или возмещения своих расходов на устранение этих отступлений, если такое право предусмотрено в договоре строительного подряда. Разумеется, договором могут быть предусмотрены и иные неблагоприятные для подрядчика последствия как данного, так и любого другого допущенного им нарушения своих обязательств.

Однако необходимо помнить, что подрядчик не несет ответственности за допущенные им без согласия заказчика мелкие отступления от технической документации, если докажет, что они не повлияли на качество выполненных работ. Спор между сторонами о характере допущенных отступлений разрешается судом с учетом в случае необходимости заключения соответствующих специалистов. Но о любых, даже мелких отступлениях от технической документации подрядчик должен предупредить заказчика, так как в противном случае он будет отвечать за всякое повреждение объекта строительства, обусловленное отсутствием у заказчика полных данных об объекте.

С рассматриваемым нарушением тесно связан такой негативный результат деятельности подрядчика, как недостижение указанных в технической документации показателей объекта строительства, в том числе запроектированной производственной мощности предприятия. Произойти это может, в сущности, лишь по двум причинам: либо потому, что в технической документации изначально заложены ошибочные данные относительно производственной мощности предприятия или иных показателей объекта строительства, либо потому, что при строительстве объекта имели место отступления от технической документации. В первом случае подрядчик несет ответственность только тогда, когда подготовка всей технической документации по строительству объекта возлагалась на него самого. Если же за подготовку технической документации отвечает заказчик, все неблагоприятные последствия возлагаются на него. Во втором случае подрядчик освобождается от ответственности лишь тогда, когда докажет, что допущенные им отступления от технической документации санкционировал заказчик, что и привело к недостижению соответствующих показателей.

При обнаружении в построенном подрядчиком объекте недостатков, снижающих его качество или мешающих использовать результат работ по его прямому назначению, наступает ответственность за ненадлежащее качество работ. Этот вид ответственности подрядчика в строительном подряде в основных чертах совпадает с аналогичным видом ответственности в обычном подряде. Однако здесь имеются и некоторые особенности:

1) как и при обычном подряде, подрядчик несет ответственность за недостатки объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока. При этом дополнительно подчеркивается, что заказчик должен заявить о недостатках в разумный срок по их обнаружении, что гарантийный срок прерывается на то время, когда объект не мог эксплуатироваться вследствие недостатков, за которые отвечает подрядчик, и что по соглашению сторон установленный законом гарантийный срок может быть увеличен;

2) если на результат работ гарантийный срок не установлен, требования, связанные с недостатками строительного объекта, могут быть предъявлены при обнаружении недостатков в разумный срок, но в пределах пяти лет со дня передачи объекта заказчику;

3) подрядчик может быть освобожден от ответственности, если докажет, что недостатки объекта произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, неправильной его эксплуатации или неправильности инструкций по его эксплуатации, разработанных самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами, а также ненадлежащего ремонта объекта, произведенного силами заказчика или привлеченными им третьими лицами.

Подрядчик несет специальную ответственность за нарушение требований закона и иных правовых актов об охране окружающей природной среды и о безопасности строительных работ. Если в результате своей деятельности подрядчик причинил вред окружающей среде либо посторонним лицам, именно на него, а не на заказчика возлагается обязанность этот вред возместить. Подрядчик в свое оправдание не вправе ссылаться даже на то, что он следовал указаниям заказчика либо использовал в ходе работ материалы и оборудование, предоставленные заказчиком. Если указания заказчика, а также использование предоставленных им материалов и оборудования могут привести к нарушению обязательных для сторон требований по охране окружающей среды и безопасности работ, подрядчик обязан не выполнять подобные указания и отказаться от использования таких материалов и оборудования. Рассматриваемый вид ответственности носит внедоговорный характер и регламентируется правилами главы 59 ГК РФ. [[33]](#footnote-33)

Аналогичной по характеру является и ответственность заказчика за вред, причиненный окружающей среде или третьим сторонам в результате эксплуатации построенного объекта, обладающего вредоносными свойствами вследствие присущих ему недостатков. Возместив потерпевшим причиненный вред, заказчик вправе предъявить к подрядчику регрессный иск о компенсации своих убытков, поскольку они обусловлены действиями подрядчика.

В договор строительного подряда может быть включено условие о том, что подрядчик по требованию заказчика и за его счет обязуется устранять такие недостатки, за которые он ответственности не несет. Например, подрядчик не отвечает за дефекты работ, обусловленные скрытыми недостатками предоставленных заказчиком материалов. Но договором строительного подряда может быть предусмотрено, что подрядчик по просьбе заказчика и при условии оплаты последним дополнительных работ принимает на себя обязанность устранять и эти недостатки. Если подобное условие включено в договор, подрядчик может отказаться от выполнения обязанности по устранению таких недостатков только тогда, когда докажет, что их устранение не связано непосредственно с предметом договора либо не может быть осуществлено подрядчиком по не зависящим от него причинам.

**ГЛАВА 2. ПРАКТИКА РЕАЛИЗАЦИИ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА (НА ПРИМЕРЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗАО «СЕЗАМ»)**

## 2.1 Особенности заключения договора на ЗАО «СЕЗАМ»

#### ЗАО «СЕЗАМ» является строительно-монтажной организацией. Основной целью для создания Общества является производство продукции, выполнение работ и оказание услуг для удовлетворения общественных потребностей.

Основными видами деятельности Общества является:

1. Производство стальных строительных конструкций, вентиляционных, сантехнических изделий и заготовок, в том числе:

* изготовление деталей и элементов котлов и трубопроводов;
* изготовление нестандартного оборудования.

2. Контроль качества продукции, деталей, элементов, оборудования, товаров народного потребления.

3.возведение несущих и ограждающих конструкций зданий и сооружений – монтаж металлических конструкций и установка арматуры,

4.работы по устройству наружных инженерных сетей и оборудования, в том числе:

* прокладка трубопроводов на наружных сетях,
* прокладка тепловых сетей,
* прокладка сетей газоснабжения,
* прокладка сетей водоснабжения,
* устройство систем вентиляции,

5.монтаж технологического оборудования, в том числе,

* подъёмно-транспортного оборудования,
* компрессорных машин, насосов, вентиляторов,
* оборудования атомных электростанций,
* технологических металлоконструкций,
* технологических трубопроводов,
* контрольных установок и вспомогательного оборудования,

6.контроль качества работ, в том числе:

* контроль качества монтажа строительных конструкций,
* контроль качества сварных работ,

7.выполнение работ при реконструкции и по капитальному ремонту атомных электростанций,

8.выполнение работ при реконструкции и по капительному ремонту теплосилового оборудования и котельных установок,

9.строительство и ремонт объектов газового хозяйства,

10.проведение технического диагностирования (освидетельствования) оборудования, проведение контроля оборудования, конструкций и материалов неразрушающими методами контроля,

11.выполнение строительных, монтажных, дорожно-строительных и ремонтных работ для предприятий и частных лиц,

12.производство строительных материалов, конструкций, изделий, изготовление нестандартного оборудования,

13.посреддническая деятельность,

14.закупочная торгово-закупочная деятельность,

15.консультативно-информационная деятельность,

16.добыча и переработка сапропеля,

17.производство и переработка сельхозпродукции, оказание транспортных и иных механизированных услуг.

Форма договора подряда на предприятии соответствует общим правилам о форме сделок (ст. 158—161 ГК). У неё простая письменная форма, что объясняется необходимость придать подрядным отношениям большую стабильность, учитывая их, как правило, длящийся характер.

При определении срока в договоре подряда существенное влияние оказывает позиция подрядчика, поскольку ему необходимо спланировать работу таким образом, чтобы качественно выполнить работу в соответствии с заданием заказчика. Кроме того, существуют и вполне объективные обстоятельства, например, требования технологии выполнения работы, влияющие на определение срока окончания работы. В то же время, при определении в договоре сроков выполнения работ стороны не связаны какими-либо нормативными предписаниями и вправе устанавливать сроки, основываясь лишь на учете своих взаимных интересов.

С момента заключения договора, зафиксированные в нем сроки становятся обязательными для обеих сторон, их изменение может быть произведено только в случаях и в порядке, предусмотренных договором (п. *1* ст. 708 ГК). Если стороны не установили в договоре срок принятия работы, то заказчик обязан принять работу немедленно после сообщения подрядчика о ее готовности. В подрядных обязательствах применяются общие правила о досрочном исполнении обязательств (ст. 315 ГК).

Невыполнение работы к обусловленному договором сроку, равно как и непринятие, заказчиком выполненной работы в срок, является нарушением обязательства, именуемым просрочкой. Наряду с общими правилами, предусмотренными ст. 406 ГК, на случай просрочки заказчика в законе установлены специальные правила. Так, при просрочке заказчиком принятия выполненной работы подрядчик сохраняет право на получение вознаграждения даже в случае гибели результата выполненной работы — риск подрядчика переходит на заказчика. Специальное правило установлено на случай неявки заказчика за получением вещи, т. е. уклонения заказчика от принятия выполненной работы. Подрядчик вправе по истечении месяца со дня, когда согласно Договору результат работы должен был быть передан заказчику, и при Условии последующего двукратного предупреждения заказчика продать Результат работы, а вырученную сумму внести на имя заказчика в Депозит, удержав при этом все причитающиеся подрядчику платежи (п. 6 ст. 720 ГК).

В большинстве случаев основное значение для заказчика имеет срок окончания работы. Так, при нарушении конечного срока выполнения работы наступают общие последствия просрочки исполнения, предусмотренные п. 2 ст. 405 ГК. Существенное значение для заказчика могут иметь не только конечный срок, но и сроки начала выполнения работы, а также промежуточные сроки, особенно, если работа выполняется по месту жительства заказчика или нахождения его имущества. Несоблюдение подрядчиком начального или промежуточного срока также квалифицируется, как просрочка, которая предоставляет Заказчику право отказаться от договора и потребовать возмещения убытков, если окончание работы к обусловленному сроку становится явно невозможным (п. 2 ст. 715 ГК).

Ценой в договоре подряда является денежная сумма, которую заказчик обязуется уплатить подрядчику за выполнение работы. Цена определяется соглашением сторон путем указания в договоре конкретной суммы либо способа ее определения. Если ни то, ни другое договором подряда не предусмотрено, цена определяется в соответствии с правилом п. 3 ст. 424 ГК. В качестве цены в договоре подряда может выступать не только денежная сумма, но и иное встречное предоставление в натуральной либо иной форме (п. 1 ст. 423 ГК). Например, согласно договору № 9/99 от 17.05.99г. между «заказчиком» ООО НПО «ТВЕМОС» и «подрядчиком» АОЗТ «СЕЗАМ» по монтажу оборудования котельной областной больницы г. Твери и дополнительным соглашениям № 1от 17.03.99г. и № 2 от 12.04.99г. стороны приняли решение «….В соответствии с требованиям закона договор подряда является сделкой. В п.4.1 договора стороны определили стоимость работ – 800000 руб. и способ их оплаты – путём уступки заказчиком подрядчику прав на долю в строящимся 114-ти квартирном доме, расположенном по адресу: г.Тверь, ул. Болотникова, в виде прав на получение квартир по стоимости 1 кв.м. – 4200 руб. с НДС. Стороны согласовали передачу прав на квартиры от ООО НПО «ТВЕМОС» к АОЗТ «СЕЗАМ» в виде аванса по оплате работ.»

Цена в договоре подряда складывается из вознаграждения, уплачиваемого подрядчику за выполненную работу, и компенсации издержек подрядчика. К издержкам подрядчика относятся стоимость материала и оборудования, а также стоимость услуг, предоставляемых подрядчику третьими лицами. Цена в договоре подряда и цена вещи, изготовленной по договору подряда, не всегда совпадают, поскольку в цену вещи, помимо издержек подрядчика и его вознаграждения (цены договора подряда), включаются издержки заказчика: стоимость материалов, работ и услуг, выполненных другими лицами.

Одной из особенностей при определении цены по договору подряда в ЗАО «СЕЗАМ» смета. Смета составляется в тех случаях когда, подрядчику для достижения результата обязан выполнить комплекс работ, значительных по объему и сложности. Поскольку цена является результатом соглашения сторон, то не будет иметь значения смета, составленная только одной стороной. Пункт 3 ст. 709 ГК специально подчеркивает, что смета, составленная подрядчиком, будет иметь юридическую силу и станет частью договора лишь с момента подтверждения ее заказчиком.

На выполнение работ может быть составлена *твердая или приблизительная смета.* Если имеются все исходные данные, определены все необходимые виды работ, то составляется твердая смета, отступления от которой ни в сторону увеличения, ни в сторону уменьшения не допускаются. По общему правилу, смета, предусмотренная договором подряда, является твердой. Смета считается приблизительной только при наличии специального указания об этом в договоре (п. 4 ст. 709 ГК).

Приблизительная смета составляется в тех случаях, когда заранее невозможно определить перечень всех требуемых работ. По мере выполнения работы приблизительная смета уточняется и расчеты производятся по фактически произведенным подрядчиком затратам, но только если нет значительного превышения приблизительной сметы. Возможность увеличения цены допускается лишь в случае, если возникла необходимость в проведении дополнительных работ, не предусмотренных приблизительной сметой. Увеличение цены по другим основаниям не допускается. Так, возрастание издержек подрядчика вследствие изменения цен на материалы, изменения конъюнктуры рынка, правил налогообложения не могут рассматриваться в качестве обстоятельств, вызывающих необходимость превышения цены, определенной приблизительно.

Законом не установлен какой-либо количественный показатель, свидетельствующий о значительном превышении приблизительной сметы. В каждом конкретном случае это определяется на основе ряда факторов, включающих стоимость работ, размер расходов и т. п. Юридическое значение превышения приблизительной сметы состоит в том, что при значительном превышении заказчик вправе отказаться от договора, выплатив при этом подрядчику цену за выполненную часть работы. Осуществлению этого права заказчика предшествует обязанность подрядчика своевременно предупредить заказчика о необходимости значительно превысить приблизительную смету. Невыполнение указанной обязанности лишает подрядчика права на возмещение сверхсметных расходов (п. 5 ст. 709 ГК).

Изложенные правила применяются в случаях превышения приблизительной сметы вследствие обстоятельств, не зависящих от сторон. Если же превышение вызвано виновными действиями заказчика или подрядчика, то удорожание работ относится на счет виновной стороны.

Твердая смета, по общему правилу, не подлежит изменению даже тогда, когда в момент заключения договора исключалась возможность предусмотреть полный объем подлежащих выполнению работ или необходимых для этого расходов. Подрядчик обязан выполнить работу не требуя увеличения цены, твердо определенной договором. Однако при существенном возрастании стоимости материалов и оборудования, предоставляемых подрядчиком, а также оказываемых ему третьими лицами услуг, которые при заключении договора невозможно было предусмотреть, жесткость правила о твердой цене подрывала бы принцип свободы договора: подрядчик не вступил бы в договорные отношения, если бы мог предполагать подобные изменения стоимости материалов, работ, услуг. Пункт 6 ст. 709 ГК предоставляет подрядчику право в описанной выше ситуации потребовать увеличения установленной цены. Если заказчик откажется от увеличения цены, то в соответствии с принципом свободы договора подрядчик вправе требовать расторжения договора (ст. 451 ГК).

Проявляя должную заботу и осмотрительность, мастерство и профессионализм при проведении работ, подрядчик может добиться снижения издержек по сравнению с тем, как они определены в смете. Поскольку снижение издержек не влияет на качество выполненных работ и достигнуто вследствие умения и профессионализма подрядчика, то справедливо, что подрядчик сохранит за собой сэкономленные средства.

*Экономия подрядчика* представляет собой снижение фактических расходов подрядчика по сравнению со сметой. Обязанность заказчика оплатить выполненную работу при этом не подлежит пересмотру. Следовательно, подрядчик вправе требовать уплаты цены в объеме, предусмотренном сметой. Вместе с тем закон допускает возможность пересмотра цены в сторону ее уменьшения, если договором предусмотрено распределение полученной подрядчиком экономии между сторонами (п. 2 ст. 710 ГК).

*Права и обязанности сторон* в договоре подряда носят взаимный характер, т. е. правам одной стороны соответствуют обязанности другой. Поэтому рассмотрение прав и обязанностей сторон может быть сведено к анализу обязанностей каждой из них. Например: в договоре на выполнение строительно-монтажных работ № 38-03 от 18.06.03 между «заказчиком» ЗАО «СЕЗАМ» и «подрядчиком» ООО «Сибнефтепрод» в п.3 «Обязательства сторон» говорится «п.3.1 Подрядчик гарантирует выполнение работ с качеством, соответствующим СниП, согласно проектно-сметной документации и в сроки, согласованные сторонами. п.3.2 В случае, обнаружения брака или отклонений выполненных Подрядчиком работ от норм, последний за свой счет и в краткий срок исправляет допущенные отклонения и исправляет брак. п.3.3 Подрядчик обеспечивает выполнение необходимых мероприятий по охране труда и технике безопасности, проводит уборку от мусора в зоне работ, а также окончательную уборку перед сдачей объекта. п.3.4 Заказчик обязан обеспечить Подрядчика всей необходимой техдокументацией не позднее за 15 дней до начала работ. п.3.5 Заказчик обеспечивает Подрядчика электричеством, водой, необходимыми для выполнения работ, предоставляет площадки для размещения и хранения оборудования и материалов, а также принимает под охрану материалы, оборудования, строительную технику и др. имущество Подрядчика, при условии ежедневной передачи охране Заказчика с занесением его в журнал.»

Подрядчик обязан за свой риск выполнить определенную работу по заданию заказчика из его или своих материалов. В определении договора подряда содержится ряд требований, конкретизирующих основную обязанность подрядчика по выполнению работы.

Работа должна быть выполнена по заданию заказчика, т. е. в соответствии с теми требованиями, которые заказчик определил в договоре, техническом задании, прилагаемом к договору, или квитанции в договоре бытового подряда.

Подрядчик обязан выполнить работу доброкачественно, т. е. без недостатков, делающих использование изготовленной вещи по назначению непригодным, а также в точном соответствии с заданием заказчика. Так, отступление подрядчиком от обусловленного договором фасона платья или пальто, внешнего вида, оформления или размера мебели или дома, хотя и не препятствует использованию результата работы по назначению, является нарушением задания заказчика, а, следовательно, и договора. Однако задание заказчика в вопросах, касающихся годности и прочности работы, не следует абсолютизировать. Презюмируется, что подрядчик, в отличие от заказчика, является специалистом в порученном ему Деле. Поэтому на подрядчика возлагается особая обязанность своевременно предупредить заказчика о том, что соблюдение указаний последнего грозит годности или прочности выполняемой работы (п. 1 ст. 716 ГК). Если заказчик не изменит указаний о способе выполнения работы в соразмерный срок, подрядчик вправе отказаться от договора и потребовать возмещения убытков, причиненных прекращением договора (п. 3 ст. 716 ГК).

Наряду с требованиями, содержащимися в договоре, работа, выполняемая подрядчиком, должна соответствовать требованиям ГОСТов, ТУ или иной нормативно-технической документации, а при отсутствии таковой — обычно предъявляемым требованиям (ст. 721 ГК). Например: по договору № 38-НСО на изготовление индивидуального оборудования от 02.06.2003г. между «Заказчиком» ЗАО «СЕЗАМ» и «Подрядчиком» ЗАО «БалаковоВолгоэнергомонтаж» в п.2 «Качество, порядок приемки продукции и материалов» говорится: «п.2.1 Изготовленная продукция по своему качеству и комплектности должна соответствовать ГОСТам, ТУ, требованиям рабочих чертежей, указанных в Спецификациях к настоящему договору. П.2.2 При отгрузке готовой продукции и передаче давальческих материалов передаётся сертификат качества и свидетельство об изготовлении». В Спецификациях указывается наименование оборудования, например, трубопровод технической вода гр. «А», номер чертежа и номер позиции, например, А-75791 изм.4, единица измерения, количество, цена за тонну и общая сумма.

Работа должна выполняться из материала подрядчика и его средствами, если иное не установлено законом или договором (п. 1 ст. 704 ГК). Учитывая диспозитивность данной нормы, закон предусматривает различные правила в зависимости от того, из чьего материала работа выполняется.

При выполнении подрядчиком работы из своего материала он несет перед заказчиком такую же ответственность за доброкачественность используемого материала, как и продавец при продаже товаров ненадлежащего качества (п. 5 ст. 723 ГК).

Если же работа выполняется из материала заказчика, то на подрядчика возлагается обязанность экономного, бережного расходования материала заказчика, он несет ответственность за неправильное использование материала, а по выполнении всей работы обязан представить отчет в израсходовании материала и возвратить заказчику остаток материала (п. 1 ст. 713 ГК). Как специалист, подрядчик обязан своевременно предупредить заказчика о непригодности или недоброкачественности предоставленного им материала (п. 1 ст. 716 ГК). Законом установлено, что подрядчик обязан проверить доброкачественность предоставляемого заказчиком материала при его приемке. Если подрядчик не заявил при надлежащей приемке о недоброкачественности материала, то право на получение вознаграждения в случае непригодности результата работ к использованию вследствие недостатков Материала он не утратит, лишь доказав, что недостатки материала. Не могли быть им обнаружены при надлежащей приемке материала (п. 2, 3 ст. 713 ГК).

Данное правило по своему значению и последствиям совпадает уже рассмотренным требованием закона об оценке подрядчиком указаний заказчика с точки зрения годности и прочности выполняемой работы. Кроме названных обстоятельств, закон обязывает подрядчика информировать заказчика о любых иных, не зависящих от подрядчика обстоятельствах, грозящих годности или прочности выполняемой им работы (п. 1 ст. 716 ГК). Все эти правила направлены на защиту интересов заказчика в получении доброкачественного результата работы. В литературе они получили название “информационная обязанность подрядчика”[[34]](#footnote-34).

Подрядчик обязан принять все меры к обеспечению сохранности вверенного ему заказчиком имущества, и несет ответственность за всякое упущение, повлекшее за собой его утрату или повреждение (ст. 714 ГК). Подрядчик несет ответственность за сохранность не только переданного ему заказчиком материала, но и другого имущества заказчика, переданного для ремонта, улучшения либо выполнения иной работы. Подрядчик не отвечает за случайную гибель имущества заказчика, поскольку отвечает только за свои упущения. Нельзя также считать, что подрядчик обязан принимать какие-либо особые меры предосторожности для охраны имущества заказчика. По общему правилу, он обязан заботиться об имуществе заказчика, как и о своем собственном, соблюдая обычные меры предосторожности. Однако договором может быть предусмотрена и специальная обязанность подрядчика соблюдать какие-либо дополнительные требования заказчика, касающиеся охраны его имущества, например, при работе с драгоценными металлами или с приборами, являющимися объектами повышенной опасности для окружающих.

Принимая от заказчика материал, подрядчик обязан выполнить определенные требования. Они различаются в зависимости оттого, кто является заказчиком: гражданин или организация. Так, при выполнении работы по договору бытового подряда из материала заказчика подрядчик обязан указать в квитанции, выдаваемой заказчику, точное наименование, описание материала и его оценку по соглашению сторон (ст. 734 ГК). В том же порядке осуществляется оценка сдаваемых заказчиком изделий для выполнения ремонтных и других работ.

Риск случайной гибели или порчи материалов, оборудования, переданной для переработки (обработки) вещи или иного используемого для выполнения договора имущества, несет предоставившая их сторона (п. 1 ст. 705 ГК). При гибели или порче материала вследствие случая или непреодолимой силы, либо иных обстоятельств, за которые ни заказчик, ни подрядчик не отвечают, возникающие в результате гибели вещи порчи материала убытки относятся на счет собственника материала или иного используемого имущества.

Основные обязанности заказчика состоят в уплате вознаграждения подрядчику и принятии выполненной работы. Обе обязанности тесно связаны, поскольку, по общему правилу, заказчик обязан оплатить выполненную работу по сдаче всей работы подрядчиком. Законом или договором может быть предусмотрен и иной порядок выплаты вознаграждения. Например: по договору подряда № 51-02 от 15.07.2002г. на замену козлового крана между «Заказчиком» филиалом ГП Концерн «Росэнергоатом» «Калининской атомной станцией» и «Подрядчиком» ЗАО «СЕЗАМ» в п.3 говорится, что стоимость работ по настоящему договору составляет 549210 рублей, а в п.6 «порядок расчетов» описывается порядок расчетов: «Заказчик производит предоплату 50% стоимости договора, окончательных расчет производится в течении 30 рабочих дней из расчета 5-дневной рабочей недели с момента поступления платежного документа Подрядчика Заказчику денежными средствами». Интересам заказчика наиболее соответствует оплата работы по ее выполнении в целом. Однако это правило, предусмотренное п. 1 ст. 711 ГК, является диспозитивным. Заказчик может оплатить работу полностью при заключении договора либо выплатить аванс, произведя окончательный расчет по сдаче всей работы в целом. Подрядчик же вправе требовать выплаты вознаграждения при заключении договора или аванса только в случаях и размере, предусмотренных законом или договором подряда (п. 2 ст. 711 ГК).

Интересы подрядчика в получении предусмотренной договором цены защищаются путем предоставленияему права на удержание, как результата работы, так и имущества, принадлежащего заказчику и переданного подрядчику для выполнения работ, вплоть до уплаты заказчиком соответствующих сумм (ст. 712 ГК).

При принятии выполненной работы заказчик обязан осмотреть ее и при обнаружении явных отступлений от условий договора, ухудшивших работу, или иных недостатков в работе немедленно заявить об этом подрядчику. О недостатках, которые не могли быть обнаружены при обычном способе принятия работы, заказчик обязан заявить подрядчику немедленно по их обнаружении. При невыполнении этого правила, заказчик теряет право в дальнейшем ссылаться на недостатки работы, которые могли быть установлены при обычном способе ее приемки (п. 2, 3 ст. 720 ГК). Заказчик, обнаруживший после приемки работы отступления в ней от договора подряда или иные недостатки, которые не могли быть обнаружены при обычном способе приемки (скрытые недостатки), обязан известить подрядчика об этом в разумный срок по их обнаружении (п. 4 ст. 720 ГК).

Действующим законодательством на подрядчика возлагается дополнительная обязанность по передаче заказчику информации, касающейся эксплуатации или иного использования предмета договора подряда (ст. 726 ГК). Еще одна норма о передаче информации направлена на охрану коммерческой тайны, ставшей известной сторонам при выполнении договора подряда (ст. 727 ГК). Сторонам договора подряда не требуется теперь специально предусматривать в договоре условия о защите коммерческой тайны, поскольку это является императивным требованием закона. Стороны должны лишь предусмотреть порядок и условия пользования полученной информацией, если сочтут это необходимым.

В легальном определении договора подряда указано на то, что подрядчик выполняет работу за свой риск. Это означает, что при случайной гибели предмета подряда либо невозможности окончания работы, возникшей не по вине сторон, подрядчик не вправе требовать вознаграждения за выполненную им работу. Риск подрядчика распространяется именно на получение вознаграждения, поскольку риск случайной гибели или порчи материала несет сторона, предоставившая материал. Подрядчик, однако, вправе требовать выплаты вознаграждения, если гибель предмета подряда или невозможность окончания работы произошли по обстоятельствам, зависящим от заказчика: вследствие предоставления недоброкачественного материала, выполнения указаний заказчика о способе выполнения работы (при условии исполнения подрядчиком “информационной обязанности”), либо произошли после наступления просрочки в принятии выполненной работы заказчиком. Заказчик обязан принять работу в сроки и в порядке, которые предусмотрены договором, при этом санкцией за неисполнение этой обязанности является переход риска случайной гибели результата работы на заказчика с момента, когда передача результата работы должна была состояться (ст. 720 ГК).

При выполнении работы заказчик вправе, не вмешиваясь в хозяйственную самостоятельность подрядчика, контролировать выполнение работ, давать указания о способе их выполнения, конкретизировать требования к результату выполняемой работы, не изменяя существа задания (ст. 715 ГК). Это право предоставлено заказчику с целью своевременного выявления отступлений подрядчика от условий договора, сроков выполнения работы и устранения этих нарушений. Так, если в ходе выполнения работы заказчику станет очевидно, что работа не будет выполнена надлежащим образом, заказчик вправе вмешаться, установив подрядчику разумный срок для устранения недостатков. Если же подрядчик не исправит недостатки к установленному сроку, заказчик вправе отказаться от договора либо поручить исправление работ другому лицу за счет подрядчика, а сверх того потребовать возмещения убытков (п. 3 ст. 715 ГК). Право контроля, предоставленное законом заказчику, свидетельствует о его активной роли при выполнении работы. Кроме того, закон возлагает на заказчика обязанность оказывать содействие подрядчику в выполнении работы на условиях, предусмотренных договором (ст. 718 ГК), а подрядчик вправе приостановить исполнение договора при невыполнении заказчиком своих обязанностей (ст. 719 ГК). Названные обязанности заказчика свидетельствуют о повышении роли и ответственности заказчика в договоре подряда, что характерно для развитых рыночных отношений.

## 2.2 Особенности содержания договора строительного подряда

В своей работе я хочу обратить на некоторые особенности договора строительного подряда.

В связи с тем, что по договору строительного подряда подрядчик должен выполнить, ГК содержит ряд норм, регулирующих вопросы, относящиеся к техническому проекту и иной технической документации, а также денежному выражению технического проекта - смете. Представление технической документации является предметом как административного, так и гражданско-правового регулирования. Поскольку строительство затрагивает государственные и общественные интересы, связанные с финансированием, охраной окружающей среды и др., государство устанавливает случаи и порядок утверждения проектов и смет и их предварительной экспертизы.

Вместе с тем проблемы, связанные с технической документацией и сметой, являются предметом договорного регулирования. Кодекс оставляет открытым и, следовательно, передает на усмотрение самих сторон вопрос о том, какая из них должна обеспечить утверждение проектов и смет, а также получать необходимое разрешение компетентных органов.

Из двух статей, посвященных технической документации и смете, одна (ст. 743 ) в основном закрепляет обязанности и права подрядчика, а другая (ст. 744 ) - обязанность и права заказчика.

В первой из этих статей содержатся общие требования о необходимости представления проектной документации и сметы. Состав и содержание технической документации должны определяться в договоре вместе с указанием, какая из сторон и в какой срок должна их представить. Редакция данной нормы позволяет сделать вывод, что перечисленные обязанности составляют существенные условия договора, а значит, при их отсутствии договор не признается заключенным.

В отношении требований к самой технической документации ГК ограничивается указанием на то, что она должна определять требования, предъявляемые к строительству и связанным с ним работам, включая непременно объем и содержание работ.

Думается, стороны договора должны обратить особое внимание на то, что техническая документация и смета должны соответствовать требованиям нормативных документов, регулирующих строительство, и заключаемому договору строительного подряда. В систему нормативных документов входят Строительные нормы и правила (СНиП) - федеральный документ; ГОСТы в области строительства (ранее утверждались Госстроем, в настоящее время - Министерством архитектуры, строительства и жилищно - коммунального хозяйства РФ - состоит из 4 частей), своды правил по проектированию, некоторые нормативные документы субъектов РФ, строительные нормы территориальных органов управления, издаваемые в пределах их компетенции. СНиП регламентируют порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство зданий, сооружений на территории РФ и предназначены для применения заказчиками (инвесторами), органами государственного управления и надзора, предприятиями, организациями, объединениями, иными юридическими и физическими лицами - участниками инвестиционного процесса.

Как указывает М.С. Кроль, в договоре стороны определяют, в зависимости от сложности предполагаемого объекта, стадийность и состав проектной документации[[35]](#footnote-35). Для сложных объектов, как правило, применяют двустадийное проектирование - технический проект и рабочая документация. Заказчик (в зависимости от источника финансирования) должен утвердить или одобрить обоснование инвестиций в строительство предприятий, зданий, сооружений. Разработка ТЭО (технико- экономического обоснования строительства), выполняемая чаще всего проектирующей организацией, является основанием для составления рабочей документации, которая в зависимости от условий договора готовится одной из сторон договора, но во всех случаях подлежит согласованию с заказчиком; при возложении проектирования на подрядчика заказчик в определяемые сторонами сроки должен передать исходные данные для проектирования, исходные данные по оборудованию, задание на проектирование, решение о согласовании места расположения объекта, технические условия на подключение объекта сетям и коммуникациям и др. данные, необходимые для разработки проектной документации.

Заказчику предоставляется право своим односторонним решением изменить проектную документацию, но только при условии, если дополнительные работы не превышают 10 процентов общей стоимости строительства и не меняют характера предусмотренных договором работ. Хотя на этот счет и нет прямых указаний в ст. 744 ГК, следует признать, что дополнительные работы должны в данном случае оплачиваться заказчиком.

Если изменение проектной документации превышает 10 процентов, необходимо соглашение сторон. В нем наряду с прочим может быть решен и вопрос об оплате дополнительных работ. Если в договоре нет никаких указаний по этому поводу, следует считать, что дополнительные работы будут выполняться за дополнительную плату. Имеется в виду, что соответствующим образом будет изменена смета.

Подрядчик может, в свою очередь, также в одностороннем порядке ставить вопрос о пересмотре сметы, но только при условии, если предполагается ее повышение в размере не менее 10 процентов указанной в ней общей стоимости строительства. Такой пересмотр должен осуществляться в порядке, предусмотренном ст. 450 , к которой отсылает п. 3 ст. 744 ГК. Норма, составляющая адресат отсылки, дает основания сделать вывод, что такое право возникает, если контрагент (в данном случае заказчик) существенно нарушил договор. При этом надо выполнять требования, установленные в указанной статье: подрядчику необходимо доказать не только факт нарушения договора заказчиком, но и то, что произошло нарушение, повлекшее для подрядчика ущерб, при котором он в значительной мере лишается того, на что мог рассчитывать при заключении договора. Отсылка к ст. 450 означает одновременно, что подрядчик вправе требовать изменения договора при наличии обстоятельств, указанных в ст. 451 ГК.

Существует и еще один случай, когда подрядчик имеет право на дополнительную оплату: если речь идет о разумных расходах, понесенных им в связи с установлением и устранением дефектов в технической документации (п. 4 ст. 744). Следует иметь в виду также норму, закрепленную в п. 3 ст. 10 ГК: если закон ставит защиту гражданских прав в зависимость от того, осуществлялись ли они разумно, разумность действий участника гражданских правоотношений предполагается. Следовательно, не подрядчик обязан доказывать разумность своих действий, а заказчик, отказывающийся выплатить соответствующую сумму, должен доказать, что подрядчик действовал "неразумно".

Следующий аспект содержания договора строительного подряда, который заслуживает быть выделенным особо,— это *права и обязанности сторон, связанные с осуществлением заказчиком контроля и надзора за выполнением работ.* Хотя подобный вопрос затрагивается и в общих положениях о подряде (ст. 715 ГК), для строительного подряда он имеет особое значение ввиду сложности выполняемых работ, возможности осуществления эффективного надзора лишь при наличии специальных познаний в области строительства, необходимости постоянного контроля за ходом работ, особенно носящих скрытый характер, и т.д.

Право заказчика осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения, качеством предоставляемых подрядчиком материалов, а также правильностью использования подрядчиком материалов заказчика нередко выступает одновременно и как его обязанность. Так, если объект строится на основе оригинального архитектурного проекта, заказчик обязан заключить с архитектором договор на осуществление авторского надзора за строительством объекта (ст. 12, 20 Закона РФ “Об архитектурной деятельности в Российской Федерации”). Технический надзор за строительством осуществляется во всех случаях, когда строительство ведется за счет бюджетных средств и т. д. В подобной ситуации заказчик должен проявлять особую внимательность, так как подрядчик, ненадлежащим образом выполнивший работы, может впоследствии сослаться на то, что появление недостатков и их не устранение обусловлены тем, что заказчик не осуществлял должного контроля и надзора за выполнением работ (п. 4 ст. 748 ГК).

Осуществляя надзор за выполнением работ, заказчик не должен вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика, например, давать подрядчику указания о том, как следует организовать работу на объекте, какие методы и приемы ведения работ нужно применять и т. п. Но если подрядчик ведет работы с нарушением СНиПов и ГОСТов, других обязательных правил, в том числе содержащихся в договоре строительного подряда, использует некондиционные строительные материалы и конструкции и т.д., указания заказчика об устранении выявленных нарушений носят для подрядчика обязательный характер (п. 3 ст. 748 ГК).

Заказчик, обнаруживший при осуществлении контроля и надзора за выполнением работ отступления от условий договора строительного подряда, которые могут ухудшить качество работ, или иные их недостатки, обязан немедленно заявить об этом подрядчику. Обычно выявленные в ходе строительства недостатки фиксируются заказчиком в специальном журнале производства работ. Во избежание споров в договоре строительного подряда целесообразно указывать сроки, в течение которых подрядчик обязан устранять отмеченные заказчиком недостатки. Если таких сроков в договоре не установлено, подрядчик должен выполнить эту обязанность в разумный срок. Время, затраченное подрядчиком на устранение выявленных заказчиком недостатков, не ведет к увеличению общего срока строительства объекта.

Заказчик, выявивший недостатки, но не сообщивший о них подрядчику и не потребовавший их устранения, теряет право в дальнейшем ссылаться на обнаруженные им недостатки (п. 2 ст. 748 ГК). Иными словами, закон исходит из того, что заказчик не должен заниматься простым сбором сведений о допущенных подрядчиком недостатках с тем, чтобы заявить о них лишь тогда, когда строительство объекта будет завершено. Напротив, при осуществлении надзора за строительством заказчик должен вести себя активно и своей деятельностью способствовать созданию качественного продукта. Устранить своевременно выявленные недостатки значительно проще и дешевле, чем делать это тогда, когда объект фактически уже построен. Рассматриваемое правило не должно, однако, трактоваться в том смысле, что заказчик лишен возможности выявлять недостатки выполненных работ в ходе их приемки. Речь в данном случае идет лишь о тех недостатках, о которых заказчик определенно знал еще в ходе выполнения работ, но никак на них не реагировал.

Если заказчик располагает соответствующими кадрами и имеет в установленных законом случаях право на осуществление технического надзора за строительством, он может выполнять связанные с этим функции самостоятельно. Однако ему предоставляется возможность заключить специальный договор об оказании услуг по осуществлению контроля и надзора за строительством с соответствующим инженером (инженерной организацией). В этом случае в договоре строительного подряда определяются функции такого инженера (инженерной организации), связанные с последствиями его действий для подрядчика (ст. 749 ГК). В сущности, инженер (инженерная организация) выступает в качестве доверенного лица заказчика и принимает от имени последнего все решения во взаимоотношениях с подрядчиком в части, касающейся ведения строительных работ. Появление особой фигуры инженера (инженерной организации) — новое положение в российских правилах о строительном подряде. Однако пока эта схема отношений, которая давно применяется в строительной практике западных стран, в ГК лишь обозначена. В соответствии с обычной западной практикой такой инженер выступает не только как представитель заказчика, но и как своего рода независимый арбитр, принимающий окончательные решения по спорам технического характера, возникающим между заказчиком и подрядчиком.

В качестве третьей важной особенности содержания договора строительного подряда целесообразно выделить такой момент, как *сотрудничество сторон,* поскольку для обычного подряда он в целом не характерен. Конечно, принцип сотрудничества в той или иной степени проявляется в любом гражданско-правовом договоре, ибо, заключая договор, стороны уже начинают сотрудничать. Духом сотрудничества проникнуты и многие конкретные правила закона, рассматривающие права и обязанности сторон. Например, ст. 747 ГК особо упоминает о возможности возложения на заказчика ряда дополнительных обязанностей, способствующих выполнению подрядчиком его собственных обязательств (передача подрядчику в пользование необходимых для осуществления работ зданий и сооружений, обеспечение транспортировки грузов в его адрес, временная подводка сетей энергоснабжения, водо-, паропровода и т. п.).

Однако наряду с этим сотрудничество сторон понимается законом и в особом смысле, а именно как совместная деятельность сторон, направленная на достижение общей цели. Необходимость в объединении усилий заказчика и подрядчика возникает тогда, когда в ходе строительства и выполнения, связанных с ним работ обнаруживаются неожиданные препятствия, преодолеть которые можно только общими усилиями. В этом случае каждая из сторон обязана принять все зависящие от нее разумные меры по устранению таких препятствий (п. 2 ст. 750 ГК). Например, если из-за сильных морозов, выхода из строя источников энергоснабжения, массового заболевания работников подрядчика и т. п. последний вышел из графика ведения работ и для преодоления отставания требуется привлечь дополнительную рабочую силу, подключить резервные энергетические мощности и т. п., и если заказчик может оказать подрядчику в этом необходимое содействие (например, предоставить помещение для размещения дополнительной рабочей силы, подключить дополнительные энергетические мощности и т. п.), он обязан это сделать. В противном случае он, равно как и подрядчик, не оказавший заказчику содействие в аналогичной ситуации, утратит право на возмещение убытков, причиненных тем, что соответствующее препятствие не было своевременно преодолено и это повлекло неисполнение или ненадлежащие исполнение стороной своих обязанностей.

Поскольку в устранении препятствий к исполнению договора заинтересованы обе стороны, закон устанавливает, что расходы, понесенные заказчиком и подрядчиком на их преодоление, каждая из сторон несет самостоятельно (п. 2 ст. 750 ГК). Впрочем, данное правило является диспозитивным, так как в договоре строительного подряда может быть предусмотрено и иное. Разумеется, это правило не применяется также в тех случаях, когда соответствующее препятствие возникло из-за виновных действий какой-либо из сторон.

Рядом важных особенностей обладает, далее, *сдача-приемка законченного строительством объекта.* Приемка выполненных работ осуществляется в порядке, установленном законом и договором строительного подряда. В тех случаях, когда заказчиком по договору выступала государственная организация либо строительство велось полностью или частично за счет бюджетных ассигнований, сдача-приемка работ производится в два этапа: вначале объект принимается рабочей комиссией, сформированной заказчиком и подрядчиком с участием проектировщика и представителей уполномоченных государственных органов, а затем — государственной приемочной комиссией, состав и уровень которой определяется в зависимости от сметной стоимости строительства и назначения объекта. Если же строительство велось за счет частных источников финансирования, приемка может производиться в один этап с обязательным участием представителей уполномоченных государственных органов и органов местного самоуправления.

Обязанность по организации и проведению приемки результата работ возлагается на заказчика, если иное не предусмотрено договором. Заказчик должен обеспечить участие в приемочной комиссии представителей соответствующих органов и заинтересованных организаций, выделить обслуживающий персонал, обеспечить объект необходимой энергией, сырьем, топливом и т. п. Все это заказчик делает за свой собственный счет, если иное не предусмотрено в договоре. Приемка законченного строительного объекта должна быть организована заказчиком в предельно короткий срок после получения от подрядчика сообщения о готовности результатов строительных работ к сдаче. Просрочка заказчика с приемкой объекта, во-первых, переносит на него риск случайной гибели результата работ (п. 2 ст. 705 ГК) и, во-вторых, даст подрядчику право требовать возмещения понесенных убытков.

Договор строительного подряда может предусматривать как сдачу-приемку объекта в целом, так и сдачу-приемку его по частям (этапам, очередям). Если объект сдается заказчику по частям, стороны должны оговорить, кто из них будет осуществлять пользование переданной частью объекта, обеспечивать ее охрану, нести эксплуатационные расходы и т.д. На заказчика, предварительно принявшего результат отдельного этапа работ, по общему правилу, переходит риск последствий гибели или повреждения результата работ, которые произошли не по вине подрядчика (п. 3 ст. 753 ГК).

Нередко приемке результатов работ должны предшествовать предварительные испытания эксплуатационных качеств построенного объекта (проверка работы механизмов, узлов, агрегатов и т.д.). В этом случае приемка объекта осуществляется только при положительном результате предварительных испытаний.

Сдача-приемка объекта строительства оформляется специальным актом, который подписывается обеими сторонами, а также представителями уполномоченных государственных органов. Отказ стороны от подписания акта сдачи-приемки не исключает оформления сдачи объекта. Об этом в акте делается особая пометка, и акт подписывается другой стороной. Такой односторонний акт сдачи или приемки результата работы имеет юридическую силу до тех пор и постольку, пока и поскольку по иску другой стороны он не признан судом недействительным. Чаще всего на практике от подписания акта приемки объекта отказывается заказчик. Его отказ от приемки объекта обоснован лишь тогда, когда им обнаружены такие недостатки, которые исключают возможность использования результата работ для указанной в договоре строительного подряда цели и не могут быть устранены подрядчиком или заказчиком (п. 6 ст. 753 ГК). Наличие в построенном объекте иных недостатков не препятствует его приемке. Все выявленные в ходе приемки недостатки и недоделки фиксируются в акте, подрядчику предоставляется разумный срок для их устранения, взыскиваются санкции, если они предусмотрены договором, но сам результат работ должен быть принят заказчиком. В противном случае подрядчик может составить односторонний акт сдачи работ, из которого придется исходить в дальнейшем, если только заказчик не добьется признания его недействительным в судебном порядке.

Если по не зависящим от сторон причинам объект не доведен до стадии готовности и работы по договору строительного подряда приостановлены, объект строительства должен быть законсервирован подрядчиком за счет заказчика. Кроме того, заказчик обязан оплатить подрядчику в полном объеме выполненные до момента консервации работы. По смыслу ст. 752 ГК в случае, когда работы на объекте приостановлены по не зависящим от заказчика причинам, например по решению компетентного государственного органа, его обязанности ограничиваются компенсацией подрядчику только прямых издержек последнего на консервацию объекта и прекращение работ. Упущенная подрядчиком выгода возмещается лишь тогда, когда объект законсервирован из-за действий заказчика. Но при этом заказчик может требовать зачета тех выгод, которые подрядчик получил или мог получить вследствие прекращения работ.

Завершая анализ особенностей содержания договора строительного подряда, укажем также на то, что, на сторону, несущую риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства, материалов, оборудования и другого имущества, используемого при строительстве, а также ответственность за причинение при осуществлении строительства вреда другим лицам, обычно возлагается обязанность застраховать соответствующие риски и представить другой стороне доказательства заключения ею договора страхования (ст. 742 ГК). При этом, однако, специально подчеркивается, что страхование не освобождает соответствующую сторону от обязанности принимать необходимые меры для предотвращения наступления страхового случая.

## 2.3 Ответственность за нарушение договора подряда

Нарушение договора подряда, с учетом его взаимного характера, может произойти по вине, как заказчика, так и подрядчика. Невыполнение заказчиком возложенных на него по договору обязанностей влечет, как правило, лишь обязанность выплатить подрядчику вознаграждение в полном объеме. Нарушение договора подрядчиком может состоять либо в невыполнении порученной ему работы либо в ненадлежащем ее выполнении.

Последствия невыполнения обязанности выполнить определенную работу предусмотрены общими нормами об ответственности за нарушение обязательств (ст. 397 ГК). В этом случае заказчик вправе выполнить работу за счет подрядчика либо потребовать возмещения понесенных убытков. Законом или договором может быть предусмотрено, что заказчик вправе требовать лишь возмещения убытков, но не выполнения работы за счет подрядчика. Заказчик вправе выполнить работу за счет подрядчика не только своими силами и средствами, но и поручить ее выполнение другому подрядчику, отнеся все расходы на неисправного подрядчика.

Если подрядчик ненадлежащим образом выполнил работу, допустив отступления от условий договора, ухудшившие работу, либо иные недостатки в работе, заказчику предоставлено право выбрать один из следующих вариантов поведения:

* потребовать безвозмездного исправления недостатков в работе в разумный срок;
* потребовать соразмерного уменьшения установленной за работу цены;
* потребовать возмещения понесенных заказчиком необходимых расходов по исправлению своими средствами недостатков работы, при условии, что такое право заказчика предусмотрено договором.

Эти правила применяются в тех случаях, когда имеющиеся в работе недостатки могут быть исправлены либо носят незначительный характер. Если же отступления от условий договора и допущенные недостатки имеют существенный характер, заказчик вправе расторгнуть договор и потребовать возмещения убытков (п. 3 ст. 723 ГК).

Подрядчик вправе вместо устранения недостатков безвозмездно выполнить работу заново, возместив заказчику убытки за просрочку исполнения. Заказчик в этом случае обязан возвратить ранее полученный результат работы подрядчику (п. 2 ст. 723 ГК).

Условиями договора может быть предусмотрено освобождение подрядчика от ответственности за определенные недостатки. Например, если подобная работа выполняется впервые либо заказчик потребовал выполнить работу по новой технологии, подрядчик вправе предложить Указчику снять с него риск возможных недостатков результата работы.

Речь идет именно о риске, поскольку такая оговорка в договоре не освободит подрядчика от ответственности, если недостатки возникли вследствие виновных действий или бездействия подрядчика (п. 4 ст. 723 ГК).

Особой формой ответственности за нарушение договора подрядчиком является право заказчика потребовать досрочного расторжения договора и взыскания убытков с подрядчика в случаях, когда подрядчик своевременно не приступает к выполнению работы либо выполняет ее настолько медленно, что окончание ее к обусловленному сроку становится явно невозможным. Если при выполнении работы заказчик убедится, что работа не будет выполнена надлежащим образом, заказчик назначает подрядчику соразмерный срок для устранения обнаруженных недостатков. При невыполнении подрядчиком этого требования заказчик вправе расторгнуть договор и либо потребовать возмещения убытков, либо поручить исправление работы третьему лицу за счет подрядчика (ст. 715 ГК).

Кроме того, заказчик вправе в любое время до сдачи ему результата работы отказаться от договора, выплатив подрядчику часть цены пропорционально выполненной работе и возместив ему убытки, вызванные расторжением договора, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и ценой, выплаченной за выполненную ее часть (ст. 717 ГК). Законом реализация этого правила не поставлена в зависимость от уважительности причин, вызвавших расторжение договора, как это было в ранее действовавшем законодательстве. Только условиями договора могут быть предусмотрены случаи, когда заказчик не вправе отказаться от исполнения договора подряда.

Законом установлен сокращенный срок исковой давности по искам заказчика по поводу обнаруженных недостатков либо отступлений от договора, ухудшивших работу. Если недостатки или отступления относятся к явным, то иск может быть заявлен в течение одного года со дня принятия работы, поскольку заказчик обязан немедленно заявить подрядчику о наличии явных недостатков при принятии результата работы (п. 1—3 ст. 720 ГК); по скрытым недостаткам — в течение одного года со дня обнаружения недостатков, которые должны быть обнаружены в пределах двух лет со дня передачи результата работы, если иные сроки не установлены законом, договором или обычаями делового оборота (п. 2 ст. 724 ГК). Так, по договору подряда был изготовлен мебельный гарнитур, его передача состоялась в мае 1995 года и никаких явных недостатков при приемке обнаружено не было. В ноябре 1996 года выявился скрытый недостаток — отслоение декоративного покрытия. Требование об устранении недостатка должно быть заявлено в пределах одного года со дня обнаружения недостатков. В приведенном примере годичный срок исковой давности истекает в ноябре 1997 года.

На иски по поводу недостатков в зданиях и сооружениях распространяется общий срок исковой давности в три года (ст. 196 ГК). Если законом, иными правовыми актами или договором предусмотрен гарантийный срок (ст. 722 ГК), то течение срока исковой давности по недостаткам, обнаруженным в выполненной работе в пределах гарантийного срока, начинается со дня заявления о недостатках, а не со дня, когда недостаток был обнаружен, при условии, что явление сделано в пределах гарантийного срока (п. 3 ст. 725 ГК).

Рассмотрим отдельные примеры из судебно-арбитражной практики по привлечению к ответственности за нарушение договора строительного подряда.

Общество с ограниченной ответственностью «Веберд» обратилось в арбитражный суд Тверской области с иском к ответчику Администрации города о взыскании стоимости работ по реконструкции здания, выполненных до заключения договора с другим подрядчиком. Как видно из материалов дела, администрацией города было издано распоряжение о проведении реконструкции ветхого строения с последующей передачей здания в аренду ООО «Веберд» для размещения в нем банка. Производителем работ указан истец при условии заключения договора строительного подряда, проект которого общество должно было представить в месячный срок. Возражая против иска, администрация сослалась на то, что проект договора не был представлен ООО «Веберд» в течение года. В связи с этим администрация отменила названное распоряжение и приняла решение о размещении в упомянутом здании магазина и передаче его другому подрядчику — будущему владельцу. Арбитражный суд решил: в удовлетворении искового требования отказал по следующим основаниям. В соответствии со статьей 740 ГК РФ основанием для возникновения правоотношения по строительному подряду является договор, который в данном случае не заключался. Поэтому истец не вправе был начинать реконструкцию здания только на основании административного акта. Поскольку новое назначение здания исключало возможность использования выполненных истцом работ, администрация обоснованно отказалась принять и оплатить их.

В Арбитражный суд Тверской области обратился ОАО «Тверское КПД» с иском к ответчику ОАО НПО «Сатурн» о взыскании с ответчика стоимости работ, выполненных при строительстве цеха обжига керамических изделий, что подтверждено актом приемки работ. ОАО НПО «Сатурн» заявил встречное требование о признании договора ничтожной сделкой. Суд первой инстанции удовлетворил встречный иск, согласившись с доводами заказчика о ничтожности договора в силу статьи 168 ГК РФ. В соответствии со статьей 167 ГК РФ при признании сделки недействительной каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре, возместить его стоимость. Возврат выполненных работ и использованных при их исполнении материалов невозможен. Однако подписание акта заказчиком свидетельствует о потребительской ценности для него этих работ и желании ими воспользоваться. Суд принял решение, что заявленное исковое требование подлежит удовлетворению, а понесенные подрядчиком затраты — компенсации.

Подрядчик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с предприятия-заказчика стоимости выполненных работ на основании акта приемки результатов работ. Заказчик заявил встречное требование о признании договора недействительным, так как он подписан неуполномоченным лицом. Суд первой инстанции удовлетворил встречный иск, согласившись с доводами заказчика о недействительности письменного договора, и отказал в иске о взыскании стоимости работ. Апелляционная инстанция отменила решение, удовлетворила исковое требование и отказала во встречном иске по следующим основаниям. В период строительства предприятие производило промежуточные платежи. В деле имеются документы за подписью руководителя предприятия, в которых обсуждаются особенности производства отдельных видов работ и качество используемых материалов. Все это свидетельствует о последующем одобрении сделки заказчиком в лице компетентного органа (ст. 183 ГК РФ). Поскольку обусловленная договором работа выполнена и заказчиком это не оспаривается, стоимость ее подлежит взысканию.

Генеральный подрядчик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с заказчика установленных договором строительного подряда пеней за просрочку передачи технической документации для производства работ. Возражая против заявленного иска, ответчик сослался на то, что, поскольку в договоре подряда отсутствует условие о сроке выполнения работ, он считается незаключенным. Суд отказал в удовлетворении иска по следующим основаниям. В соответствии со статьей 740 ГК РФ по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный срок по заданию заказчика построить определенный объект либо выполнить иные строительные работы. Следовательно, условие о сроке окончания работ является существенным условием договора. Поскольку в договоре это условие отсутствовало, в силу статьи 432 ГК РФ данный договор следует считать незаключенным. Таким образом, у заказчика не возникло обязательства по передаче документации, поэтому и пени, установленные этим договором, взысканию не подлежат.

Подрядчик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с заказчика неустойки за просрочку оплаты работ. В своих возражениях заказчик сослался на статью 743 ГК РФ, в соответствии с которой подрядчик обязан осуществить строительство и связанные с ним работы согласно технической документации, определяющей объем, содержание работ и другие требования. В связи с отсутствием технической документации, определяющей предмет договора, или соглашения о ее предоставлении договор следует считать незаключенным. Суд удовлетворил иск о взыскании неустойки, так как обязательство не выполнено к установленному сроку. Суд отклонил доводы заказчика по следующим основаниям. Предмет договора, как следует из статьи 740 ГК РФ, является существенным условием договора, при отсутствии которого он считается незаключенным. В соответствии со статьей 743 ГК РФ техническая документация определяет объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, то есть предмет договора. В договоре стороны предусмотрели, что обязанностью подрядчика является постройка хозблока из бруса площадью 6 на 8 метров и указана договорная цена этих работ. До заключения договора заказчик был ознакомлен с типовым образцом хозблока, возводимого подрядчиком. Следовательно, это свидетельствовало о том, что сторонами фактически был определен предмет договора. У сторон не возникло разногласий по этому предмету договора, и они сочли возможным приступить к его исполнению. Заказчик принял результат работ по акту. Совокупность указанных обстоятельств не дает оснований считать договор незаключенным в связи с отсутствием технической документации.

Подрядчик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с заказчика стоимости выполненных работ на основании акта, подписанного обеими сторонами. Истец ссылался на факт установления в договоре конкретной цены работ, исходя из базисного уровня сметных цен и применения при расчетах текущих индексов стоимостных показателей, определенных областным центром по ценообразованию на день сдачи работ. Конкретный вид индексов был указан в акте приемки работ, подписанном заказчиком. Возражая против иска, заказчик высказал мнение, что применение индексов должно быть оформлено как дополнение к договору, а поскольку этого не было сделано, использование их при расчетах неправомерно. Суд удовлетворил иск по следующим основаниям. В соответствии со статьей 709 ГК РФ в договоре подряда указывается цена подлежащей выполнению работы или способ ее определения. На основании статьи 746 ГК РФ расчеты должны осуществляться в порядке, предусмотренном договором. В договоре определено, что цена работ состоит из двух частей: сметной, выраженной конкретной суммой, и переменной, выраженной текущим индексом стоимостного показателя. Способ определения цены согласован сторонами в форме, позволяющей произвести ее расчет без дополнительных согласований, что подтверждается отсутствием между подрядчиком и заказчиком в течение длительного времени разногласий по стоимости работ при проведении промежуточных платежей. Договором не установлено, что каждое изменение рекомендуемого индекса цен требует внесения соответствующей поправки в условия договора в отношении стоимости работ, поэтому иск подлежал удовлетворению в размере, определенном подрядчиком.

Подрядчик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с заказчика стоимости работ, выполненных по договору строительного подряда. В обоснование иска он представил акт приемки выполненных работ, подписанный только подрядчиком. Заказчик подписать акт отказался. Заказчик иска не признал, поскольку по условиям договора приемке результата работ должны предшествовать предварительные испытания. Такие испытания проводились, но их результат оказался отрицательным, а повторных испытаний подрядчик не проводил. Это и послужило основанием для отказа от подписания заказчиком акта приемки. Подрядчик, возражая против доводов заказчика, заявил, что выявленные при предварительном испытании дефекты устранены и необходимости в повторных предварительных испытаниях не было. Поэтому заказчик отказался от подписания акта необоснованно. Арбитражный суд в удовлетворении иска отказал по следующим основаниям. Согласно пункту 5 статьи 753 ГК РФ в случаях, когда это предусмотрено законом или договором строительного подряда либо вытекает из характера работ, выполненных по договору, приемке работ должны предшествовать предварительные испытания. В этих случаях приемка может осуществляться только при положительном результате предварительных испытаний. Поскольку первоначально предварительные испытания дали отрицательный результат, необходимо было провести такие испытания повторно. При отсутствии положительных результатов испытаний заказчик имел право отказаться от подписания акта приемки работ.

Подрядчик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с заказчика стоимости выполненных работ на основании акта приемки результата работ, от подписания которого отказался директор школы, отремонтированной по договору строительного подряда. Возражая против заявленного иска, заказчик — отдел народного образования — сослался на то, что по договору строительного подряда предусмотрено выполнение подрядчиком работ по капитальному ремонту школы, но не установлено, что директор школы представляет интересы заказчика и производит приемку результатов работ. Поэтому директор школы обоснованно отказался от подписания акта приемки работ. Кроме того, в акт приемки включены работы, не предусмотренные договором, а также выполненные с отступлением от строительных норм и правил. Заказчик был лишен возможности заявить свои возражения, так как не был извещен о времени приемки результатов работ. Арбитражный суд в удовлетворении иска отказал по следующим основаниям. Статья 753 ГК РФ предусматривает возможность составления одностороннего акта. Названная норма защищает интересы подрядчика, если заказчик необоснованно отказался от надлежащего оформления документов, удостоверяющих приемку. При разрешении данного спора было установлено, что подрядчик не известил заказчика о завершении работ по договору и не вызвал его для участия в приемке результата работ. Поэтому подрядчик не мог ссылаться на отказ заказчика от исполнения договорного обязательства по приемке работ и требовать их оплаты на основании одностороннего акта сдачи результата работ, так как фактически объект в установленном порядке заказчику не передавался.

Субподрядчик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с генерального подрядчика стоимости работ, а также процентов за пользование чужими денежными средствами в соответствии со статьей 395 ГК РФ. Генеральный подрядчик иска не признал, ссылаясь на то, что неоплата выполненных субподрядчиком работ произошла из-за отсутствия денежных средств у заказчика. Арбитражный суд не согласился с возражениями генерального подрядчика и удовлетворил исковые требования, сославшись на следующие обстоятельства. В соответствии со статьей 706 ГК РФ подрядчик, если иное не вытекает из закона или договора, вправе привлечь к исполнению своих обязательств других лиц — субподрядчиков. В этом случае ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение заказчиком обязательств по договору подряда перед субподрядчиком несет генеральный подрядчик. Если иное не предусмотрено законом или договором, заказчик и субподрядчик не вправе предъявлять друг другу требования, связанные с нарушением договоров, заключенных каждым из них с генеральным подрядчиком. Факт выполнения субподрядчиком работ и их стоимость были подтверждены материалами дела и сторонами не оспаривались. Расчеты субподрядчика непосредственно с заказчиком могут производиться в случае, когда между ними с согласия генерального подрядчика заключен договор на выполнение отдельных работ (п. 4 ст. 706 ГК РФ) либо в договорах генподряда и субподряда стороны предусмотрели, что расчеты за выполненные работы субподрядчик производит непосредственно с заказчиком, минуя генерального подрядчика. По данному делу в договорах такого условия не было. Поэтому субподрядчик обоснованно требовал от генерального подрядчика оплаты выполненной работы независимо от того, произвел ли заказчик расчет с генеральным подрядчиком.

Подрядчик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с заказчика суммы, недоплаченной последним за выполненные дополнительные работы. Ответчик иска не признал, ссылаясь на то, что о необходимости выполнения дополнительных работ подрядчик заказчику не сообщил, поэтому не имеет права требовать их оплаты. Суд в удовлетворении иска отказал по следующим мотивам. Подрядчик наряду с работами, указанными в договоре, выполнил работы, не учтенные в технической документации и не предусмотренные договором, в связи с чем увеличилась сметная стоимость строительных работ. Согласно статье 743 ГК РФ подрядчик, обнаруживший в ходе строительства не учтенные в технической документации работы и в связи с этим необходимость проведения дополнительных работ и увеличения сметной стоимости строительства, обязан сообщить об этом заказчику. При неполучении от заказчика ответа на свое сообщение в установленный срок подрядчик обязан приостановить дополнительные работы. При невыполнении этой обязанности подрядчик лишается права требовать от заказчика оплаты выполненных им дополнительных работ и возмещения вызванных этим убытков. Подрядчик о необходимости выполнения дополнительных работ, не учтенных в технической документации, не сообщил заказчику, а произвел их без согласия последнего и включил в акт приемки работ наряду с работами, выполненными в соответствии с договором. Заказчик своего согласия на эти работы не давал и впоследствии. Поскольку подрядчиком была нарушена обязанность, предусмотренная пунктом 3 статьи 743 ГК РФ, он не вправе требовать от заказчика оплаты дополнительных работ и в том случае, если акт приемки строительно-монтажных работ подписан представителем заказчика, так как этот акт подтверждает лишь факт выполнения подрядчиком работ, а не согласие заказчика на оплату дополнительных работ.

Подрядчик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с заказчика стоимости работ и процентов за пользование чужими денежными средствами в связи с задержкой расчетов. Заказчик иска не признал, поскольку расчеты по договору строительного подряда должны были осуществляться парфюмерной продукцией и денежного обязательства у него не возникло. Арбитражный суд удовлетворил иск по следующим основаниям. В договоре определена стоимость результата работ, но предусмотрено осуществление расчетов парфюмерной продукцией. Заказчиком обязательство не выполнено, а необходимость в получении парфюмерной продукции у подрядчика отсутствует. В соответствии со статьей 740 ГК РФ заказчик должен принять выполненную работу и уплатить обусловленную договором цену. Заказчик принял объект от подрядчика, следовательно, у него возникло денежное обязательство по его оплате. Кроме того, не выполнив обязательство в срок, заказчик обязан уплатить проценты за пользование чужими денежными средствами, установленные статьей 395 ГК РФ.

Подрядчик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с заказчика стоимости выполненных работ на основании двусторонних актов приемки и взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами. Отказываясь от оплаты, заказчик полагает, что фактически работы выполнены в меньшем объеме, а при расчете их стоимости применены цены, не предусмотренные договором. Судом первой инстанции исковое требование удовлетворено, так как работы приняты заказчиком, а поэтому подлежат оплате. Апелляционная инстанция, изменяя решение суда первой инстанции, сослалась на предусмотренное договором ежемесячное перечисление подрядчику части договорной цены, соответствующей объему произведенных работ. Представленные ответчиком доказательства подтвердили, что объемы по отдельным видам работ и их сметная стоимость, указанная в акте, завышены. Однако это не освобождало заказчика от обязанности оплатить фактически выполненные работы по согласованным ценам. Поэтому требование о взыскании основного долга удовлетворено частично и на взысканную сумму начислены проценты за пользование чужими денежными средствами, предусмотренные статьей 395 ГК РФ.

Подрядчик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с заказчика стоимости работ, выполненных в декабре 1998 года, поскольку договором строительного подряда предусмотрено проведение ежемесячных предварительных платежей в размере стоимости работ, выполненных в предыдущем месяце, на основании акта формы № 2. Заказчик отказался от оплаты, ссылаясь на наличие брака в отдельных видах произведенных работ. Суд первой инстанции удовлетворил иск, отказавшись исследовать представленные заказчиком доказательства наличия брака в работах, так как им подписан акт формы № 2 без возражений. Апелляционная инстанция изменила решение, удовлетворив исковые требования частично по следующим основаниям. В силу статьи 721 ГК РФ качество выполненной подрядчиком работы должно соответствовать условиям договора подряда, и в случае отступления от этого требования обязательство считается исполненным ненадлежащим образом. Следовательно, работы, выполненные с отступлением от требований строительных норм и правил, не могли считаться выполненными и учитываться при определении размера предварительного платежа за декабрь 1998 года.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Цели дипломной работы мною достигнуты. Мною сформулирован целостно-логический подход к институту договора строительного подряда, а также сформулированы предложения по совершенствованию заключения и исполнения договора строительного подряда.

Поставленные в дипломной работе задачи решены: изучены общие положения о строительном подряде; обобщены теоретические положения и судебной практики по институту договора строительного подряда; проанализированы особенности заключения и содержания договора строительного подряда; систематизированы права и обязанности сторон по договору строительного подряда.

По первому положению, выносимому на защиту: «В договоре подряде надлежащим субъектом для приобретения права собственности на изготовленную вещь должен быть заказчик, а не подрядчик. Причем он приобретает право собственности в первоначальном порядке».

Согласно ст. 218 ГК, право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом *для себя* с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом. По определению договора подряда подрядчик по заданию заказчика обязуется выполнить определённую работу и сдать её результат, то есть подрядчик изготавливает вещь *не для себя* и не становится собственником произведенной продукции – именно потому, что производит для другого. Если проанализировать статьи Гражданского кодекса, посвященные подряду, можно найти дополнительные аргументы в пользу того, что подрядчик не должен быть собственником предмета договора подряда. Так, ст. 712 устанавливает право подрядчика на удержание подлежащего передаче заказчику результата работ. Однако удерживать можно лишь чужую вещь, а не свою собственную. Требования детентора удовлетворяются из стоимости удерживаемой вещи, но невозможно удовлетворить свои требования из стоимости своей же вещи.

По второму положению, выносимому на защиту: «Проведение подрядных торгов является обязательным лишь при размещении заказов на вновь начинаемое строительство для федеральных государственных нужд».

По третьему положению, выносимому на защиту: «Заказчик не должен заниматься простым сбором сведений о допущенных подрядчиком недостатках, с тем, чтобы заявить о них лишь тогда, когда строительство объекта будет завершено».

При осуществлении надзора за строительством заказчик должен вести себя активно и своей деятельностью способствовать созданию качественного продукта. Устранять своевременно выявленные недостатки значительно проще и дешевле, чем делать это тогда, когда объект фактически уже построен. Заказчик при выполнении работ вправе контролировать выполнение работ, давать указания о способе их выполнения, конкретизировать требования к результату выполняемой работы, не изменения существа задания (ст.715 ГК). Это право предоставлено заказчику с целью своевременно выявлять нарушения обязательных правил, содержащихся в договоре строительного подряда, а также выявления использования некондиционных строительных материалов и конструкций. При обнаружении каких-либо нарушений заказчик обязан немедленно заявить об этом подрядчику. Однако рассматриваемое правило не означает, что заказчик лишен возможности выявлять недостатки выполненных работ в ходе их приемки.

По четвёртому положению, выносимому на защиту: «Подрядчик может в одностороннем порядке ставить вопрос о пересмотре сметы, но только при условии, если предполагается ее повышение в размере не менее 10 процентов указанной в ней общей стоимости строительства».

Такое право возникает, если заказчик существенно нарушил договор. При этом необходимо доказать не только факт нарушения договора заказчиком, но и то, что произошло нарушение, повлекшее для подрядчика ущерб, при котором он в значительной мере лишается того, на что мог рассчитывать при заключении договора. Отсылка к ст. 450 означает одновременно, что подрядчик вправе требовать изменения договора при наличии обстоятельств, указанных в ст. 451 ГК.

Существует и еще один случай, когда подрядчик имеет право на дополнительную оплату: если речь идет о разумных расходах, понесенных им в связи с установлением и устранением дефектов в технической документации (п. 4 ст. 744). Следует иметь в виду также норму, закрепленную в п. 3 ст. 10 ГК: если закон ставит защиту гражданских прав в зависимость от того, осуществлялись ли они разумно, разумность действий участника гражданских правоотношений предполагается. Следовательно, не подрядчик обязан доказывать разумность своих действий, а заказчик, отказывающийся выплатить соответствующую сумму, должен доказать, что подрядчик действовал «неразумно».

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

Нормативные акты:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 25.01.1996г. № 14-ФЗ, редакция от 26.03.2003г., правовая система «КонсультантПлюс»
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000г. № 117-ФЗ., правовая система «КонсультантПлюс»
3. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях, принят Государственной Думой 20 декабря 2001г № 195-ФЗ, правовая система «КонсультантПлюс»;
4. Градостроительный Кодекс РФ от 07.05.1998г. №73-ФЗ. //Правовая информационная система «Гарант». По состоянию на 1 декабря 2005 года.
5. Закон Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними» № 122-ФЗ от 21.07.1997 года;

6. Закон РФ "Об архитектурной деятельности в РФ" от 17 ноября 1995г. СЗ РФ.1995.№47.Ст.4473;

1. 7. Закон "Об охране окружающей природной среды" от 10 января 2002г. № 7-ФЗ, правовая система «КонсультантПлюс»;
2. 8. Закон РСФСР "Об инвестиционной деятельности в РСФСР" от 26 июня 1991г. № 1488-1,редакция от 10.01.2003г., правовая система «КонсультантПлюс»;

9. Постановление Правительства РФ от 20 июня 1993 №585 "О государственной экспертизе градостроительной и проектно-сметной документации и утверждении проектов строительства", Собрание актов РФ.1993.№26.Ст.2427;

10. Постановление Правительства РФ от 21 марта 1994 №220 "Об утверждении Временного положения о финансировании и кредитовании капитального строительства на территории РФ", Собрание актов РФ.1994.№13.Ст996;

11. Распоряжение Госкомимущества РФ и Минстроя РФ от 13.04.93 № 660-р/18-7 «О подрядных торгах в РФ», правовая система «КонсультантПлюс»

**Специальная литература**

12. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договор продажи предприятия\\Бюллетень нотариальной практики 2002.,1 №1.С. 32.

Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право.-М., 2002.

Гражданское право (том 2) под ред. Сергеева А.П. Толстого Ю.К. М-1998 С.109.

Гражданский кодекс РФ, часть вторая: комментарии. Под ред. О.М. Козырь, С.А. Хохлова, М., 1998.

Гуев А.Н. Постатейный комментарий к части первой ГК РФ.- М., 1999.

Комментарий к Гражданскому кодексу РФ части второй (постатейный) под ред. О.Н.Садикова. М. 1999.

Куликов А. Договор подряда и его виды: учебно-практическое пособие. М., 2003.

Куликов А. Особенности заключения договора строительного подряда.// Нотариальный вестник. 2004. №8. с. 12-15.

Кулагин М.И. Государственно-монополистический капитализм и юридическое лицо // Избранные труды: Сборник. М., 1997. С.32

Курс трудового права //под ред. А.С.Пашкова, С.П.Маврина, Е.Б.Хохлова, СПб., 1996.Т.1-С107;

«Римское частное право» под редакцией Новицкого И.Б. М-94 С.215.

Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права.-М., 1995 (по изданию 1907г.)

**Судебная практика**

1. Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.02.98 № 8.
2. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 24.01.00г. № 51 «Об обзоре практике разрешения споров по договору строительного подряда»

1. Куликов А. Договор подряда и его виды: учебно-практическое пособие. М., 2003.С. 122. [↑](#footnote-ref-1)
2. Курс трудового права //под ред. А.С. Пашкова, С.П. Маврина, Е.Б. Хохлова. СПб., 1996. Т.1 - С.107 [↑](#footnote-ref-2)
3. Гражданский кодекс РФ, часть вторая: комментарии. Под ред. О.М. Козырь, С.А. Хохлова, М., 1998. [↑](#footnote-ref-3)
4. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право.-М., 2002.С. 101. [↑](#footnote-ref-4)
5. Гражданское право (том 2) под ред. Сергеева А.П. Толстого Ю.К. М-1998 С. 87. [↑](#footnote-ref-5)
6. Гражданское право (том 2) под ред. Сергеева А.П. Толстого Ю.К. М-1998 С. 89. [↑](#footnote-ref-6)
7. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право.-М., 2002.С. 102. [↑](#footnote-ref-7)
8. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право.-М., 2002.С. 103. [↑](#footnote-ref-8)
9. Гражданское право (том 2) под ред. Сергеева А.П. Толстого Ю.К. М-1998 С. 92. [↑](#footnote-ref-9)
10. Гражданский кодекс РФ, часть вторая: комментарии. Под ред. О.М. Козырь, С.А. Хохлова, М., 1998. [↑](#footnote-ref-10)
11. Гражданский кодекс РФ, часть вторая: комментарии. Под ред. О.М. Козырь, С.А. Хохлова, М., 1998. [↑](#footnote-ref-11)
12. Куликов А. Договор подряда и его виды: учебно-практическое пособие. М., 2003.С. 109. [↑](#footnote-ref-12)
13. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права.-М., 1995. С. 209. [↑](#footnote-ref-13)
14. Гражданский кодекс РФ, часть вторая: комментарии. Под ред. О.М. Козырь, С.А. Хохлова, М., 1998. [↑](#footnote-ref-14)
15. Куликов А. Договор подряда и его виды: учебно-практическое пособие. М., 2003.С. 112. [↑](#footnote-ref-15)
16. Гражданский кодекс РФ, часть вторая: комментарии. Под ред. О.М. Козырь, С.А. Хохлова, М., 1998. [↑](#footnote-ref-16)
17. Куликов А. Договор подряда и его виды: учебно-практическое пособие. М., 2003.С. 118. [↑](#footnote-ref-17)
18. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права.-М., 1995. С. 218. [↑](#footnote-ref-18)
19. Гражданский кодекс РФ, часть вторая: комментарии. Под ред. О.М. Козырь, С.А. Хохлова, М., 1998. [↑](#footnote-ref-19)
20. Куликов А. Договор подряда и его виды: учебно-практическое пособие. М., 2000.С. 119. [↑](#footnote-ref-20)
21. Гражданский кодекс РФ, часть вторая: комментарии. Под ред. О.М. Козырь, С.А. Хохлова, М., 1998. [↑](#footnote-ref-21)
22. Гражданский кодекс РФ, часть вторая: комментарии. Под ред. О.М. Козырь, С.А. Хохлова, М., 1998. [↑](#footnote-ref-22)
23. Гражданский кодекс РФ, часть вторая: комментарии. Под ред. О.М. Козырь, С.А. Хохлова, М., 1998. [↑](#footnote-ref-23)
24. Куликов А. Договор подряда и его виды: учебно-практическое пособие. М., 2003.С. 121. [↑](#footnote-ref-24)
25. Гражданский кодекс РФ, часть вторая: комментарии. Под ред. О.М. Козырь, С.А. Хохлова, М., 1998. [↑](#footnote-ref-25)
26. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право.-М., 2002.С. 109. [↑](#footnote-ref-26)
27. Гражданский кодекс РФ, часть вторая: комментарии. Под ред. О.М. Козырь, С.А. Хохлова, М., 1998. [↑](#footnote-ref-27)
28. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права.-М., 1995. С. 209. [↑](#footnote-ref-28)
29. Гражданское право (том 2) под ред. Сергеева А.П. Толстого Ю.К. М-1998 С. 98. [↑](#footnote-ref-29)
30. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право.-М., 2002.С. 112. [↑](#footnote-ref-30)
31. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права.-М., 1995. С. 216. [↑](#footnote-ref-31)
32. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право.-М., 2000.С. 113. [↑](#footnote-ref-32)
33. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права.-М., 1995. С. 222. [↑](#footnote-ref-33)
34. См.: Советское гражданское право. В 2-х т. / Под ред. О. А. Красавчикова. М„ 1985. Т. 2. С. 178. [↑](#footnote-ref-34)
35. Кроль М.С. Строительный подряд//Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) (под ред. Садикова О.Н.) . С. 315. [↑](#footnote-ref-35)