**Виды договора подряда: бытовой подряд, строительный подряд**

По договору бытового подряда подрядчик, осуществляющий соответствующую предпринимательскую деятельность, обязуется выполнить по заданию гражданина (заказчика) определенную работу, предназначенную удовлетворить бытовые или другие личные потребности заказчика, а заказчик обязуется принять и оплатить работу (ст. 730 ГК).

Договор бытового подряда является двусторонним, консенсуальным и возмездным.

Наряду с общими чертами, присущими подряду в целом, договор бытового подряда имеет ряд специфических черт.

Прежде всего, спецификой отличается субъектный состав данного договора. На стороне подрядчика всегда выступает коммерческая организация или гражданин-предприниматель, осуществляющий предпринимательскую деятельность по выполнению соответствующего вида работ.

Что касается заказчика, то им может быть только гражданин, вступающий в отношения с подрядчиком для удовлетворения своих бытовых нужд или иных личных потребностей. В связи с этим к отношениям по договору бытового подряда с участием заказчика-гражданина, не урегулированным § 2 гл. 37, применяются Закон о защите прав потребителей и иные правовые акты, принятые в соответствии с ним (п. 3 ст. 730 ГК).

В п. 1 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29 сентября 1994 г. N 7 "О практике рассмотрения судами дел и защите прав потребителей" указывается, что законодательство о защите прав потребителей регулирует отношения между гражданином, имеющим намерение заказать или заказывающим соответствующие работы исключительно для личных (бытовых) нужд, не связанных с извлечением прибыли, с одной стороны, и организацией либо индивидуальным предпринимателем, выполняющими работы для потребителей по возмездному договору, с другой стороны. В связи с этим суды не вправе руководствоваться законодательством о защите прав потребителей при разрешении споров, вытекающих из отношений между гражданами, вступающими в договорные отношения между собой с целью удовлетворения личных бытовых нужд, а также из отношений, возникающих в связи с выполнением для гражданина-предпринимателя работ не для личных бытовых нужд, а для осуществления предпринимательской деятельности либо в связи выполнением работ в целях удовлетворения потребностей организаций.

Учитывая то, что в договорные отношения по бытовому подряду вступают предприниматели, осуществляющие профессиональную деятельность по выполнению соответствующего вида работ, и экономически более слабые потребители, другой специфической чертой является публичность данного договора. В соответствии с п. 2 ст. 730 ГК к нему, как и к договору розничной купли-продажи, применяются правила, установленные ст. 426 ГК.

Договор бытового подряда может заключаться с использованием публичной оферты (ст. 437 ГК).

Еще одной специфической чертой договора бытового подряда является его предмет. Из определения, данного в ст. 730 ГК, вытекает, что подрядчик обязуется выполнить работу, предназначенную удовлетворять бытовые или иные личные потребности заказчика.

Следовательно, результат выполненных работ должен быть предназначен для использования, не связанного с предпринимательской деятельностью. Данное положение корреспондирует понятию "потребитель", данному в преамбуле Закона о защите прав потребителей.

Потребителем согласно этому определению является только такой гражданин, который заказывает работы исключительно для целей личного потребления, а не для перепродажи или использования с целью извлечения прибыли. Следовательно, как и в договоре розничной купли-продажи, здесь речь в основном идет об овеществленном результате, который не может быть использован для предпринимательских целей, хотя и не исключается его производительное использование, а также возможность получения с его помощью доходов. Специфика договора бытового подряда проявляется также в закреплении законом преддоговорных обязанностей подрядчика и иных гарантий прав заказчика.

Преддоговорные обязанности согласно ст. 732 ГК (ст. 8-10 Закона о защите прав потребителей) состоят в том, что подрядчик обязан до заключения договора бытового подряда предоставить заказчику необходимую и достоверную информацию о предлагаемой работе, ее видах и об особенностях, о цене и форме оплаты, а также сообщить заказчику по его просьбе другие относящиеся к договору и соответствующей работе сведения. Кроме того, если по характеру работы это имеет значение, подрядчик должен указать заказчику конкретное лицо, которое будет ее выполнять.

Заказчик имеет право требовать расторжения заключенного договора бытового подряда без оплаты уже выполненной работы, а также возмещения убытков в случаях, когда неполнота или недостоверность полученной от подрядчика информации повлекла заключение договора о выполнении работы, не обладающей свойствами, которые он имел в виду.

Согласно ст. 731 ГК подрядчик не вправе навязывать заказчику включение в договор бытового подряда дополнительной работы или услуги. Заказчик вправе отказаться от оплаты работы или услуги, не предусмотренной договором.

Заказчик может в любое время до сдачи ему работы в одностороннем порядке отказаться от договора бытового подряда, уплатив подрядчику часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до уведомления об отказе от договора, и возместив подрядчику убытки, причиненные прекращением договора в пределах разницы между ценой, установленной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу (ст. 717 ГК и ст. 32 Закона о защите прав потребителей).

Анализ п. 1 ст. 732 и ст. 735 ГК дает основания считать, что договор бытового подряда имеет специфику по сравнению с общими правилами о подряде и с точки зрения содержания, т.е. существенных условий, при отсутствии соглашения по которым договор считается незаключенным (ст. 432 ГК). Заказчик в соответствии с п. 1 ст. 732 ГК обязан оплатить выполненную работу по цене, объявленной подрядчиком еще до заключения договора бытового подряда. Следовательно, наряду с предметом существенным условием договора бытового подряда является цена. Цена в договоре бытового подряда согласно ст. 735 ГК определяется соглашением сторон, однако она не может быть выше устанавливаемой или регулируемой соответствующими государственными органам.

Согласно п. 3 ст. 709 ГК и ст. 33 Закона о защите прав потребителей по договору бытового подряда цена может определяться не только соглашением сторон, прейскурантами и т.п., но и путем составления сметы. По требованию любой из сторон бытового подряда составление сметы является обязательным. Все общие требования, установленные ст. 709 ГК, распространяются на составление сметы по договору бытового подряда. Особенности предусмотрены только для урегулирования механизма пересмотра приблизительной сметы в договоре подряда с участием потребителя. Этот механизм предполагает согласно ч. 2 п. 2 ст. 33 Закона немедленное предупреждение потребителя подрядчиком о необходимости превышения сметы, причем превышение не обязательно должно быть существенным. Потребитель, в свою очередь, может либо согласиться с подрядчиком - и тогда пересмотр приблизительной сметы считается состоявшимся, либо отказаться от договора с возмещением подрядчику понесенных им расходов, приходящихся на выполненную работу согласно первоначально составленной смете.

В соответствии с общими правилами гражданского законодательства о форме сделок договор бытового подряда должен заключаться в простой письменной форме (ст. 158-162 ГК). Согласно п. 4 Правил бытового обслуживания договор о выполнении работы оформляется в письменной форме (квитанция, иной документ). Один экземпляр договора должен выдаваться подрядчиком потребителю.

Вместе с тем договор о выполнении работы, который исполняется в присутствии потребителя, может быть оформлен также путем выдачи ему кассового чека, билета и т.п. В данном случае договор бытового подряда заключается в устной форме. В том случае, когда заказчик в оформленном письменно договоре бытового подряда присоединяется к условиям формуляров иных стандартных форм, предложенных подрядчиком, следует признать, что договор приобретает черты договора присоединения (ст. 428 ГК).

В п. 27 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29 сентября 1994 г. N 7 "О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей" указывается, что соглашение гражданина с работником организации, выполняющей работы для потребителей, о выполнении соответствующей работы без надлежащего оформления, вопреки установленным правилам, не порождает прав и обязанностей между гражданином и этой организацией, поэтому последняя не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение работы либо за утрату или повреждение переданного по такому соглашению имущества в соответствии с Законом о защите прав потребителей. В указанном случае имущественную ответственность перед гражданином несет непосредственно лицо, обязавшееся выполнить работу.

К отношениям по договору бытового подряда применяются все основные правила о договоре подряда с учетом особенностей, отраженных в § 2 гл. 37 ГК. Специальные правила по сравнению с установленными общими нормами о договоре подряда применяются в отношениях по бытовому подряду, когда речь идет о выполнении работ из материала подрядчика или заказчика.

Согласно ст. 733 ГК, если работа по договору бытового подряда выполняется из материала подрядчика, материал оплачивается заказчиком при заключении договора полностью или в части, указанной в договоре, с окончательным расчетом при получении заказчиком выполненной подрядчиком работы. В соответствии с договором материал может быть предоставлен подрядчиком в кредит, в том числе с условием оплаты заказчиком материала в рассрочку. Изменение после заключения договора бытового подряда цены предоставленного подрядчиком материала не влечет за собой ее перерасчета.

Если же работа по договору бытового подряда выполняется из материала заказчика, то в соответствии со ст. 734 ГК в квитанции или ином документе, выдаваемом подрядчиком заказчику при заключении договора, должны быть указаны точное наименование, описание и цена материала, определяемая по соглашению сторон. Оценка в квитанции или ином аналогичном документе может быть впоследствии оспорена заказчиком в суде. В соответствии с п. 18 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29 сентября 1994 г. N 7 суды не вправе применять абз. 2 п. 2 ст. 35 Закона о защите прав потребителей, согласно которому цена материала или вещи заказчика определяется самим потребителем, а не соглашением сторон, поскольку в силу п. 2 ст. 3 ГК нормы гражданского права, содержащиеся в других федеральных законах, должны соответствовать ГК.

Согласно ст. 35 Закона о защите прав потребителей при выполнении работы полностью или частично из материала или с вещью, принадлежащей потребителю, подрядчик несет ответственность за сохранность этого материала или вещи, а также за правильное его использование. В связи с этим на него возлагаются обязанности по предупреждению потребителя о непригодности или недоброкачественности переданного им материала или вещи, представлению отчета об израсходовании материала и возврату его остатка. В случае полной или частичной утраты либо повреждения принятого от потребителя материала, а также принадлежащей потребителю вещи подрядчик обязан в трехдневный срок заменить его однородным материалом или вещью аналогичного качества. Кроме того, по желанию потребителя подрядчик может изготовить изделие из однородного материала или вещь аналогичного качества в разумный срок, а при отсутствии однородного материала либо вещи аналогичного качества - возместить потребителю двукратную цену утраченного или поврежденного материала либо вещи, принадлежащей потребителю, а также понесенные им расходы.

Цена утраченного или поврежденного материала либо вещи, принадлежащей потребителю, определяется исходя из их цены, существовавшей в том месте, в котором требование потребителя должно было быть удовлетворено подрядчиком в день добровольного исполнения такого требования или в день вынесения судебного решения, если требование потребителя добровольно удовлетворено не было (абз. 2 п. 16 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29 сентября 1994 г. N 7).

Подрядчик может быть освобожден судом от ответственности за полную либо частичную утрату или повреждение принятого от потребителя материала либо вещи только в случае, если он предупреждал потребителя об их особых свойствах, которые могут повлечь их утрату или повреждение. Незнание подрядчиком таких свойств переданных потребителем материала или вещи согласно п. 3 ст. 35 Закона о защите прав потребителей не может служить основанием освобождения его от ответственности за их утрату или повреждение. Таким образом, ответственность подрядчика за полную либо частичную утрату или повреждение принятого от потребителя материала либо вещи носит абсолютный характер.

Особенности выполнения отдельных видов работ установлены Правилами бытового обслуживания (п. 16-22). Так, например, пошив обуви осуществляется по эскизам, предложенным потребителем, а также моделям из альбомов, журналов и образцам, имеющимся у подрядчика. По желанию потребителя допускается замена фасона каблуков, фурнитуры, цветовых сочетаний и материалов, о чем должно быть указано в договоре. При выдаче отремонтированной бытовой радиоэлектронной аппаратуры, бытовых машин и приборов подрядчик обязан их осмотреть и продемонстрировать потребителю их работу. Включение, отключение или переключение бытовой радиоэлектронной аппаратуры, бытовых машин и приборов должно осуществляться легко, плавно, без задержек и повторных включений. Приборы, имеющие питание от электрической сети, должны быть проверены на необходимую величину сопротивления электрической изоляции.

Особенности сдачи и приемки выполненных работ по договору бытового подряда заключаются в том, что, с одной стороны, согласно ст. 736 ГК при сдаче работы заказчику подрядчик обязан сообщить ему о требованиях, которые необходимо соблюдать для эффективного и безопасного использования результата работы, а также о возможных для самого заказчика и других лиц последствиях несоблюдения соответствующих требований.

С другой стороны, согласно ст. 738 ГК в случае неявки заказчика за получением результата выполненной работы или иного уклонения заказчика от его приемки подрядчик имеет право, письменно предупредив заказчика, по истечении двух месяцев со дня такого предупреждения продать результат работы за разумную цену, а вырученную сумму, за вычетом всех причитающихся подрядчику платежей, внести в депозит в порядке, предусмотренном ст. 327 ГК.

Согласно п. 14 Правил бытового обслуживания потребитель обязан в сроки и в порядке, которые предусмотрены договором, с участием исполнителя осмотреть и принять выполненную работу (ее результат). При обнаружении отступлений от договора, ухудшающих результат работы, или иных недостатков в работе потребитель должен немедленно заявить об этом исполнителю. Указанные недостатки должны быть описаны в акте либо в ином документе, удостоверяющем приемку. Потребитель, обнаруживший после приемки работы отступления в ней от договора или иные недостатки, которые не могли быть установлены при обычном способе приемки (скрытые недостатки), в том числе такие, которые были умышленно скрыты исполнителем, обязан известить об этом исполнителя в разумный срок после их обнаружения.

Согласно ст. 737 ГК в случае обнаружения недостатков во время приемки результата работы или во время его использования заказчик может в течение общих сроков, предусмотренных ст. 725 ГК, а при наличии гарантийных сроков - в течение этих сроков по своему выбору осуществить одно из предусмотренных в ст. 723 ГК прав либо потребовать безвозмездного повторного выполнения работы или возмещения понесенных им расходов на исправление недостатков своими средствами или третьими лицами. Аналогичные правила установлены в п. 1 ст. 29 Закона о защите прав потребителей.

В соответствии с п. 2 ст. 737 ГК требование о безвозмездном устранении таких недостатков результата работы, выполненной по договору бытового подряда, которые могут представлять опасность для жизни или здоровья самого заказчика и других лиц, может быть предъявлено заказчиком или его правопреемником в течение десяти лет с момента принятия результата работы, если в установленном законом порядке не предусмотрены более длительные сроки (сроки службы). Такое требование может быть предъявлено независимо от того, когда обнаружены эти недостатки, в том числе при обнаружении их по окончании гарантийного срока. При невыполнении подрядчиком указанного требования заказчик вправе в течение того же срока потребовать либо возврата части цены, уплаченной за работу, либо возмещения расходов, понесенных в связи с устранением недостатков заказчиком своими силами или с помощью третьих лиц.

Согласно п. 3 ст. 723 ГК и п. 1 ст. 29 Закона о защите прав потребителей заказчик вправе расторгнуть договор и потребовать полного возмещения убытков, если в установленный указанным договором срок недостатки выполненной работы не устранены подрядчиком. Потребитель также вправе расторгнуть договор о выполнении работы, если им обнаружены существенные недостатки выполненной работы или иные существенные отступления от условий договора. Кроме того, он вправе потребовать полного возмещения убытков, причиненных ему в связи с недостатками выполненной работы. При этом убытки возмещаются в сроки, установленные для удовлетворения соответствующих требований потребителя.

В п. 15 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29 сентября 1994 г. N 7 говорится, что под существенными недостатками в выполненной работе и иными отступлениями от условий договора, дающими потребителю право расторгнуть договор и потребовать возмещения убытков, следует понимать такие недостатки, которые делают невозможным или недопустимым использование результата работы в соответствии с ее целевым назначением или не могут быть устранены в отношении данного потребителя, либо для их устранения требуются большие затраты труда и времени, либо делают результат работы иным, чем предусмотрено договором, или когда после устранения недостатков они появляются вновь, либо вследствие которых потребитель в значительной степени лишается того, на что он был вправе рассчитывать при заключении договора.

Наряду с этим согласно п. 4 ст. 29 Закона о защите прав потребителей при выявлении существенных недостатков выполненной работы, допущенных по вине подрядчика, потребитель вправе предъявить требование о безвозмездном устранении недостатков выполненной работы по истечении гарантийного срока, установленного подрядчиком, или по истечении сроков, установленных ст. 725 ГК. Это требование потребителя может быть предъявлено в течение установленного срока службы результата выполненной работы или в течение десяти лет со дня принятия выполненной работы, если срок службы выполненной работы не установлен. Если данное требование не удовлетворено в сроки, установленные ст. 30 Закона о защите прав потребителей, потребитель по своему выбору вправе требовать:

- либо соответствующего уменьшения цены за выполненную работу;

- либо возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы своими силами или третьими лицами;

- либо расторжения договора о выполнении работы и возмещения убытков.

Кроме того, в соответствии со ст. 739 ГК в случае ненадлежащего выполнения или невыполнения работы по договору бытового подряда заказчик может воспользоваться также правами, предоставленными покупателю в соответствии со ст. 503-505 ГК. В ст. 30 и 31 Закона о защите прав потребителей устанавливаются сроки удовлетворения требований потребителя в связи с выявленными в выполненной работе недостатками. Недостатки выполненной работы должны быть устранены в течение двадцати дней со дня предъявления требования потребителем, если более короткий срок не установлен договором при принятии выполненной работы или правилами выполнения отдельных видов работ.

Требование об уменьшении цены за выполненную работу должно быть удовлетворено подрядчиком в течение 10 дней с момента его предъявления. В такой же срок должно быть удовлетворено и требование потребителя о возмещении расходов по устранению недостатков выполненной работы своими силами или третьими лицами. Для удовлетворения требования потребителя о безвозмездном изготовлении аналогичной вещи из такого же материала аналогичного качества или о повторном выполнении работы применяется срок, установленный для срочного выполнения работ. В том случае, когда подрядчиком такого рода работы в срочном порядке не выполняются, он обязан удовлетворить требования потребителя в срок, предусмотренный договором подряда, обязательства по которому не были выполнены или были исполнены ненадлежащим образом.

Если требования потребителя не удовлетворены подрядчиком в сроки, предусмотренные ст. 30 и 31 Закона о защите прав потребителей, заказчик по своему выбору вправе предъявить ему иное требование из предусмотренных п. 1 ст. 28 и п. 1 и 4 ст. 29 этого Закона. Кроме того, в случае просрочки удовлетворения требований потребителя подрядчик обязан уплатить ему неустойку в размере трех процентов цены работы за каждый день начиная со дня, следующего за днем окончания срока удовлетворения соответствующего требования, и до дня его удовлетворения либо предъявления другого требования. Указанная неустойка носит штрафной характер, т.е. взыскивается независимо от причиненных потребителю убытков. Работа оплачивается заказчиком, как правило, после ее окончательной сдачи подрядчиком. Вместе с тем с согласия заказчика работа может быть оплачена им при заключении договора полностью или путем выдачи подрядчику аванса (ст. 735 ГК).

Согласно ст. 27 Закона о защите прав потребителей подрядчик обязан осуществить выполнение работы в срок, установленный правилами выполнения отдельных видов работ или договором бытового подряда. В договоре может предусматриваться срок выполнения работы, если указанными правилами он не предусмотрен, а также срок меньшей продолжительности, чем срок, установленный правилами. В настоящее время установление сроков выполнения работы правилами является практически исключением. Подавляющее большинство действующих правил предусматривают, что сроки выполнения работ определяются соглашением сторон в договоре.

Срок выполнения работы может определяться датой (периодом времени), к которой должно быть закончено выполнение работы, либо датой (периодом времени), к которой подрядчик должен приступить к выполнению работы. В частности, дата начала и окончания выполнения работ предусматривается Типовыми договорами подряда на строительство жилого или нежилого помещения и ремонт жилого помещения.

Если выполнение работы осуществляется по частям, в договоре должны предусматриваться частные сроки (периоды) выполнения работ. Частные сроки (периоды) выполнения работ призваны конкретизировать обязанности подрядчика, придать им большую четкость и определенность.

По желанию потребителя заказ может быть выполнен в срочном порядке. За срочность выполнения работы взимается надбавка к цене. В этом случае срок исполнения заказа исчисляется с момента (часа) приема заказа, указанного в договоре.

Изменение сроков начала и окончания выполнения работ согласовываются подрядчиком и потребителем, о чем делается запись в договоре. Следует иметь в виду, что правилами о выполнении отдельных видов работ может определяться порядок изменения сроков начала и окончания выполнения работ. Так, по договору подряда на ремонт жилого помещения о необходимости изменения указанных сроков одна сторона обязана сообщить другой стороне не позднее чем за 48 часов до наступления срока.

В соответствии со ст. 28 Закона о защите прав потребителей подрядчик считается просрочившим начало выполнения работы, если срок, когда он должен приступить к ее выполнению, определен правилами выполнения отдельных видов работ или договором. Вместе с тем имущественная ответственность за просрочку подрядчиком начала выполнения работ может быть возложена только в том случае, если она настолько велика, что окончание выполнения работы к сроку становится явно невозможным. Если срок начала выполнения работы не определен, а подрядчик не приступает к ее выполнению, то такое обстоятельство также может рассматриваться в качестве нарушения срока начала выполнения работы лишь в случае, когда становится очевидным, что если подрядчик даже и приступит к выполнению работы, то она все равно не будет выполнена к сроку.

Следует также иметь в виду, что согласно п. 3 ст. 708 ГК последствия просрочки исполнения, указанные в п. 2 ст. 405 ГК, наступают лишь при нарушении конечного срока выполнения работы. Поэтому в случае просрочки начала выполнения работы потребитель не может отказаться о принятия исполнения и требовать возмещения убытков, если оно будет предложено в пределах срока окончания работы. Просрочкой должно считаться выполнение работы подрядчиком настолько медленно, что это дает основание заключить о невозможности ее выполнения в срок. Наконец, просрочкой является и задержка окончания выполнения работы против срока, установленного в соответствии с п. 1 ст. 27 Закона о защите прав потребителей. При нарушении подрядчиком сроков выполнения работ потребитель вправе во своему выбору осуществить одну из возможностей, установленных ст. 28 Закона о защите прав потребителей.

Во-первых, потребитель может назначить подрядчику новый срок, в течение которого он должен приступить к выполнению работы либо выполнить ее. Этот срок должен быть указан в договоре бытового подряда. Однако в соответствии с п. 2 ст. 708 ГК указанные в договоре начальный, конечный и промежуточный сроки выполнения работ могут быть изменены в случаях и порядке, предусмотренных договором, поэтому правом назначить новый срок потребитель может воспользоваться только в том случае, если это предусмотрено договором. Если договором случаи и порядок изменения сроков начала и окончания выполнения работ не предусмотрены, то их изменение в соответствии со ст. 450, 451 ГК осуществляется либо по соглашению сторон, либо в случае существенного нарушения сроков или недостижения соглашения при существенном изменении обстоятельств - в судебном порядке по иску заинтересованной стороны.

Так как изменение сроков начала и окончания работ является изменением договора, то требования по поводу нарушения измененных сроков потребитель может предъявить независимо от времени просрочки. Поэтому правило о том, что потребитель может предъявить иные требования, предусмотренные п. 1 ст. 28 Закона о защите прав потребителей, только в случае просрочки не меньше месяца, применяться не должно.

Во-вторых, потребитель вправе поручить выполнение работы другому лицу, а понесенные в связи с этим затраты взыскать с подрядчика, нарушившего срок выполнения работы.

В-третьих, потребитель может требовать уменьшения вознаграждения за работу. Закон не устанавливает порядка определения уменьшения вознаграждения за работу. Следовательно, этот вопрос должен решаться по соглашению сторон, а при недостижении соглашения - судом. В случае просрочки выполнения срочного заказа надбавка за срочность не взимается, а если она уже была уплачена потребителем, возвращается потребителю подрядчиком.

В-четвертых, потребитель вправе расторгнуть договор. Осуществляя свое право на расторжение договора, потребитель должен учитывать, что в соответствии с п. 2 ст. 708 и п. 2 ст. 715 ГК расторжение договора допускается в случаях нарушения сроков окончания выполнения работы, а также нарушения сроков начала выполнения работы или настолько медленного их выполнения, что указанное обстоятельство явно приведет к невозможности окончания работы к сроку. Об отказе от договора потребитель должен уведомить заказчика в письменной или учетной форме. После уведомления подрядчик обязан приостановить выполнение работы. Все, сделанное подрядчиком после этого уведомления, остается на его ответственности, за исключением тех случаев, когда он докажет, что потребитель отказался от договора без достаточных оснований и работа могла бы быть выполнена в срок. Указанные случаи отказа от договора не требуют обязательного обращения потребителя в суд с иском о расторжении договора.

Выполнение требований потребителя по поводу нарушения сроков выполнения работ не освобождает подрядчика от возмещения убытков.

При расторжении договора потребителем по причине нарушения сроков начала и окончания выполнения работы подрядчик не вправе требовать возмещения своих затрат, произведенных в процессе выполнения работы, а также платы за уже выполненную работу. При расторжении договора подрядчик должен вернуть потребителю аванс, если он выдавался подрядчику, и остатки материала, если он принадлежит потребителю.

Правилами об отдельных видах работ могут устанавливаться особенности порядка расчетов в таких случаях, а также исключения из общих правил о порядке расчетов. По желанию потребителя им может быть принята часть выполненной работы. В этом случае часть работы и материалы подрядчика, а также расходы подлежат оплате независимо от расторжения договора.

Помимо осуществления рассмотренных ранее правомочий потребитель в случае нарушения сроков начала и окончания выполнения работ, а также измененных сроков вправе взыскать с подрядчика за каждый день (час, если срок определен в часах) неустойку в размере трех процентов от стоимости работы, а если стоимость работ отдельно в договоре не определена - от общей стоимости заказа. Неустойка взыскивается начиная со дня (часа), следующего за днем (часом), к которому работа должна быть выполнена или начата, и вплоть до предъявления потребителем иных требований, вытекающих из п. 1 ст. 28 Закона о защите прав потребителей, или до дня, когда подрядчик фактически приступил к выполнению работы или закончил ее. Если подрядчик не приступил к выполнению работы даже по окончании срока ее выполнения, то неустойка уплачивается и за просрочку начала выполнения работы, и за просрочку его окончания.

При определении размера неустойки в расчет принимается цена работы, выполнение которой просрочено, а если такая цена не определена договором - цена заказа, существующая в том месте, где требование потребителя должно быть удовлетворено. Эта цена определяется на день добровольного удовлетворения требования потребителя, а если оно добровольно удовлетворено не было, то на день вынесения судебного решения.

Сумма взысканной потребителем неустойки не может превышать стоимости работы или общей стоимости заказа, если стоимость работы отдельно в договоре не определялась. Подрядчик обязан удовлетворить требования потребителя, указанные в п. 1 ст. 28 Закона о защите прав потребителей, а также требования об уплате неустойки за нарушение сроков выполнения работ, если не докажет, что просрочка выполнения работы произошла вследствие непреодолимой силы или по вине потребителя. Таким образом, ответственность за нарушение сроков выполнения работ является безвиновной, а освободиться от нее подрядчику можно лишь при действии непреодолимой силы или вследствие невозможности выполнения работы в срок по вине потребителя.

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 (п. 1 ст. 740 ГК).

Регулированию указанных подрядных отношений посвящен § 3 гл. 37 ГК "Строительный подряд". Общие положения о подряде, содержащиеся в § 1 этой главы, применяются, если иное не установлено предусмотренными в ГК правилами о строительном подряде.

Нормы, регулирующие отношения по строительному подряду, содержатся во многих других нормативных правовых актах. Таковы, например:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 7 мая 1998 г.;

- Закон РФ от 26 июня 1991 г. "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации" (в дальнейшем - Закон об инвестиционной деятельности);

- Закон РФ от 17 ноября 1995 г. "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации;

- Федеральный закон от 6 мая 1999 г. "О конкурсах на размещение заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных нужд";

- Основные положения порядка заключения и исполнения государственных контрактов (договоров подряда) на строительство объектов для федеральных государственных нужд в Российской Федерации, утвержденные Советом Министров - Правительством РФ 14 августа 1993 г. Нормы, регулирующие отношения по строительному подряду, на отношения по бытовому подряду (по общему правилу) не распространяются. Но в случаях, когда по договору строительного подряда выполняются работы для удовлетворения бытовых или других личных потребностей гражданина, к такому договору применяются правила § 2 гл. 37 ГК "Бытовой подряд" (п. 3 ст. 740 ГК).

Принятые в процессе перехода к рыночной экономике законодательные и иные акты об инвестиционной деятельности коренным образом изменили характер взаимоотношений сторон договора подряда на капитальное строительство (строительного подряда). Если ранее этот договор практически был техническим оформлением данных им вышестоящими органами плановых заданий, то теперь заключение договора строительного подряда, выбор партнера (контрагента), определение обязательств, любых других условий взаимоотношений по договору, не противоречащих законодательству, является исключительной компетенцией сторон договора, причем вмешательство государственных органов и должностных лиц, выходящее за пределы их компетенции, в осуществлении договорных отношений не допускается (ст. 7 Закона об инвестиционной деятельности). В результате договор строительного подряда стал основным правовым документом, регулирующим взаимоотношения сторон (наряду с действующим законодательством). В этих условиях для качественной подготовки договоров сторонам взамен нормативных актов, жестко регулировавших их взаимоотношения, необходимы акты рекомендательного характера.

Такими актами являются, например, принятые Минстроем России 10 июня 1992 г. Руководство по составлению договоров подряда на строительство в Российской Федерации и 9 июля 1993 г. Временное положение по приемке законченных строительством объектов.

Стороны договора строительного подряда называются заказчик и подрядчик. Законом об инвестиционной деятельности значительно расширен круг возможных участников данного договора. Если ранее устанавливалось, что его сторонами могут быть только организации (см. ст. 368 ГК РСФСР 1964 г.), то в настоящее время ими могут быть и граждане-предприниматели. В качестве заказчиков могут выступать инвесторы, вкладывающие средства в капитальное строительство, а также физические и юридические лица, уполномоченные инвестором осуществлять реализацию инвестиционных программ по строительству.

Подрядчиками могут быть строительные, строительно-монтажные, проектно-строительные и другие организации, действующие в сфере строительного производства, а также граждане-предприниматели. Для выполнения соответствующих видов работ они должны иметь лицензию на право осуществления своей деятельности (п. 2 ст. 6 Закона об инвестиционной деятельности).

При осуществлении капитального строительства широко применяется система генерального подряда: заказчик заключает договор с одной строительной организацией - генеральным подрядчиком, который для выполнения отдельных комплексов работ привлекает специализированные организации на основе договора субподряда, т.е. в качестве субподрядчиков. В качестве генеральных подрядчиков и субподрядчиков могут выступать и граждане, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица.

Заказчик состоит в договорных отношениях только с генеральным подрядчиком, который отвечает перед ним за выполнение всех работ качественно и в сроки, предусмотренные договором, в том числе работ, выполняемых субподрядными организациями. За выполнение порученного субподрядчику комплекса работ он отвечает перед генеральным подрядчиком.

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

С согласия подрядчика заказчик вправе заключать договор на выполнение определенных монтажных и иных специальных работ по данному объекту строительства с другими подрядными монтажными и иными специализированными организациями. Такие заключаемые заказчиком договоры называются прямыми. Прямыми договорами принято считать также подрядные договоры, заключаемые застройщиком при смешанном способе осуществления капитального строительства.

Предметом договора строительного подряда (субподряда) является конечный результат деятельности подрядчика (субподрядчика). По договору подряда - это соответствующий объект строительства (предприятие, здание, сооружение), сдаваемый подрядчиком заказчику, а по договору субподряда - законченный комплекс определенных работ (санитарно-технических, монтажных и др.), составляющих часть работ по объекту строительства в целом и сдаваемых субподрядчиком генеральному подрядчику. Предметом прямого подрядного договора, заключаемого при смешанном способе осуществления строительства, является также комплекс определенных работ.

Договор строительного подряда обладает рядом особенностей, позволяющих выделить его из числа других договоров по выполнению работ:

- работы по данному договору ведутся непосредственно по месту нахождения объекта (предмета труда);

- специфичны предмет договора (предприятие, здание, сооружение либо иная недвижимость как конечная продукция строительного производства или законченный комплекс определенных работ по объекту строительства) и его субъектный состав (стороны договора - участники инвестиционной деятельности в области капитального строительства);

- длительность договорных связей между заказчиком и подрядчиком, их сотрудничество в надлежащем исполнении договорных обязательств;

- широкое применение системы генерального подряда;

- наличие системы специальных нормативных актов, регулирующих отношения по капитальному строительству.

Различаются следующие разновидности договора строительного подряда:

- договоры на выполнение строительно-монтажных и иных работ по объекту в целом: на новое строительство, в том числе строительство объектов "под ключ", на расширение, реконструкцию или технические перевооружение действующих предприятий, зданий и сооружений. Такие договоры заключаются заказчиком с генеральным подрядчиком, в качестве которого обычно выступают общестроительные организации, осуществляющие основные виды массовых общестроительных работ (бетонных, земляных, каменных и т.д.);

- договоры на выполнение отдельных комплексов монтажных и иных специальных строительных работ: на монтаж технологического, энергетического или другого оборудования, на монтаж металлических, деревянных или иных строительных конструкций, на выполнение изоляционных, отделочных или других специальных строительных работ. Как правило, это субподрядные договоры;

- договоры на выполнение пусконаладочных работ. Это в большинстве случаев прямые договоры.

Заключаются они обычно заказчиком со специализированными пусконаладочными организациями или с поставщиками оборудования (их специализированными организациями).

По согласованию сторон по правилам о договоре строительного подряда могут осуществляться и работы по капитальному ремонту зданий и сооружений (п. 2 ст. 740 ГК). Форма договора строительного подряда письменная. Какого-либо обязательного для сторон типового или примерного договора строительного подряда (субподряда) нет. Договор может быть заключен в произвольной, по усмотрению сторон, письменной форме. При заключении договора они могут использовать форму (образец) договора, приведенную в качестве приложения к упомянутому выше Руководству по составлению договора подряда на строительство в Российской Федерации.

Существенными условиями договора строительного подряда являются условия о предмете, цене и сроке договора.

Предмет договора. Условие о предмете договора строительного подряда определяется в договоре его наименованием (договор подряда на строительство такого-то сооружения, договор подряда на реконструкцию такого-то предприятия и т.п.). Цена договора. Это согласованная сторонами стоимость работ по договору. При определении цены договора стороны могут руководствоваться Порядком определения стоимости строительства и свободных (договорных) цен на строительную продукцию в условиях развития рыночных отношений.

Срок договора. Срок договора строительного подряда - время, необходимое для осуществления предусмотренных в договоре работ. Срок этот в силу п. 1 ст. 7 Закона об инвестиционной деятельности определяется по соглашению сторон и фиксируются путем указания в договоре начального и конечного сроков выполнения работы. По соглашению сторон в договоре могут быть предусмотрены также сроки завершения отдельных этапов работ, если договором предусмотрена сдача результата выполненной работы сначала по этапам, а затем в целом по объекту строительства.

В договоре строительного подряда, как правило, предусматриваются гарантийные обязательства подрядчика на построенные здания и сооружения либо выполненные комплексы работ. Под гарантиями исполнителя (подрядчика) в данном случае понимается его обязанность за свой счет устранить недоделки и дефекты, выявленные в пределах установленного гарантийного срока. Кроме того, в договоре обычно предусматриваются меры имущественной ответственности сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств в виде неустойки (штрафа, пени).

Условия договора сохраняют силу в течение всего срока действия договора. В случаях, когда после заключения договора законодательством устанавливаются условия, ухудшающие положение хотя бы одной из сторон, договор может быть изменен.

Предварительная разработка и утверждение в установленном порядке обязательных для обеих сторон определенных документов, наличие которых необходимо для заключения договора строительного подряда (так называемых плановых предпосылок или оснований заключения договора), действующим законодательством не предусматриваются. Как отмечалось выше, заключение договора, выбор контрагента и определение условий договора (не противоречащих законодательству) законом отнесены к компетенции сторон договора.

Однако, чтобы заключенный договор был действителен, стороны предварительно должны получить определенные документы. Для заказчика - разрешение на строительство, выдаваемое органом местного самоуправления, а для подрядчика - лицензия (разрешение) на осуществление строительной деятельности.

Работы по договору строительного подряда могут финансироваться за счет собственных финансовых ресурсов и внутрихозяйственных резервов заказчика (инвестора) (прибыль, амортизационные отчисления, денежные накопления и сбережения граждан - предпринимателей и юридических лиц, средства, выплачиваемые страховыми организациями в виде возмещения потерь от аварий, стихийных бедствий и др.), заемных финансовых средств заказчиков (инвесторов) (банковские кредиты, облигационные займы и другие средства), привлеченных финансовых средств заказчика (инвестора) (средства, полученные от продажи акций, и др.).

Обязанности подрядчика по договору строительного подряда определяются его условиями, изложенными выше, а также обязательными для него требованиями нормативно-технических документов по вопросам проектирования и строительства. Основная его обязанность - осуществить строительство (расширение, реконструкцию, техническое перевооружение) предусмотренного договором предприятия, здания, сооружения, иного объекта. Причем строительно-монтажные и иные работы по объекту должны быть выполнены в соответствии с технической документацией и сметой (проектно-сметной документацией), требованиями строительных норм и правил, других нормативно-технических актов с обеспечением надлежащего качества строительно-монтажных работ и конечного результата работы подрядчика - объекта строительства. При осуществлении строительства подрядчик обязан также соблюдать требования закона и иных правовых актов об охране окружающей среды и о безопасности строительных работ.

Подрядчик обязан обеспечить стройку необходимыми материалами, в том числе деталями и конструкциями, а также оборудованием, если договором строительного подряда не предусмотрено, что обеспечение строительства в целом или в определенной части осуществляет заказчик. Смонтированное оборудование он обязан опробовать и испытать. Кроме того, подрядчик обязан своевременно устранить недоделки и дефекты, выявленные в процессе приемки строительно-монтажных работ, сдать заказчику в предусмотренный договором срок законченный строительством объект и обеспечить достижение указанных в технической документации показателей объекта строительства, в том числе таких, как производственная мощность предприятия.

Как и обязанности подрядчика, обязанности заказчика определяются изложенными выше условиями договора, а также обязательными для него требованиями нормативно-технических документов по вопросам проектирования и строительства. Заказчик обязан своевременно предоставить подрядчику земельный участок при новом строительстве или обеспечить ему фронт работ на объектах, подлежащих реконструкции или техническому перевооружению, передать подрядчику документы, подтверждающие разрешение соответствующих органов на производство работ в местах прохождения подземных коммуникаций, в зоне воздушных линий электропередачи и линий связи, оказать подрядчику услуги, связанные с энерго- и водоснабжением, исполнить другие предусмотренные договором обязанности.

Заказчик вправе осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых подрядчиком работ, соблюдением сроков их выполнения, качеством предоставленных подрядчиком материалов, а также правильностью использования подрядчиком материалов заказчика, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика. Если у заказчика нет специалистов, способных осуществлять такой контроль и надзор, он вправе самостоятельно без согласия подрядчика заключить договор об оказании услуг такого рода с соответствующим "инженером" (строительной инженерной организацией), являющимся профессионалом, специалистом в данной сфере деятельности. В этом случае в договоре строительного подряда определяются функции такого "инженера" (строительной инженерной организации), связанные с последствиями его действий для подрядчика.

Характерной особенностью договорных отношений по строительному подряду является сотрудничество сторон, которое здесь проявляется в значительно большей мере, чем в других подрядных договорах. Если при выполнении строительства и связанных с ним работ обнаруживаются препятствия к надлежащему исполнению договора, каждая из сторон обязана принять все зависящие от нее разумные меры по устранению таких препятствий. Сторона, не исполнившая этой обязанности, утрачивает право на возмещение убытков, причиненных тем, что соответствующие препятствия не были устранены. Расходы стороны, связанные с исполнением таких обязанностей, подлежат возмещению другой стороной, лишь если это было предусмотрено договором.

Организует и осуществляет приемку результата выполненных работ заказчик, причем за свой счет, если иное не предусмотрено договором. Заказчик, получивший сообщение подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных по договору работ, обязан немедленно приступить к его приемке. В предусмотренных законом или иными правовыми актами случаях в приемке должны участвовать представители государственных органов и органов местного самоуправления. В случае просрочки передачи или приемки результата работы сторона, допустившая просрочку, несет риск случайной гибели или случайного повреждения результата работы (п. 2 ст. 705 ГК).

Сдача результата выполненных работ подрядчиком и приемка его заказчиком оформляется актом, подписанным обеими сторонами. При отказе одной из сторон от подписания акта в нем делается отметка об этом и акт подписывается другой стороной. Односторонний акт сдачи или приемки результата работ может быть признан судом недействительным лишь в случае, если мотивы отказа от подписания акта признаны им обоснованными. Заказчик вправе отказаться от приемки результата работ в случае обнаружения недостатков, которые исключают возможность его использования для указанной в договоре цели и не могут быть устранены подрядчиком или заказчиком.

Порядок сдачи и приемки результата выполненных работ предусматривается в договоре с учетом требований, содержащихся в упоминавшемся выше Временном положении по приемке законченных строительством объектов, действие которого распространяется на объекты строительства производственного и жилищно-гражданского назначения всех форм собственности.

Согласно этому Временному положению объект предъявляется подрядчиком к приемке после завершения всех предусмотренных договором работ по объекту. Приемку законченных строительством объектов производит заказчик или уполномоченное инвестором другое лицо. Заказчик может привлекать к приемке пользователя объекта (эксплуатирующую организацию), разработчиков технической документации, специализированные организации и других юридических и физических лиц, создавая в необходимых случаях приемную комиссию.

Приемка в эксплуатацию объектов производственного назначения, строительство которых производится за счет средств федерального бюджета, осуществляется с учетом отраслевых особенностей, устанавливаемых министерствами Российской Федерации и другими органами федеральной исполнительной власти по согласованию с Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу, государственными приемочными комиссиями, назначаемыми этими органами. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации могут устанавливать по согласованию с указанным Государственным комитетом особенности порядка приемки объектов на соответствующих территориях.

Объекты производственного назначения, строительство которых производится за счет средств федерального бюджета, подлежат приемке только в том случае, когда они подготовлены к эксплуатации и на установленном оборудовании начат выпуск продукции (выполнение работ, оказание услуг) в объеме, предусмотренном договором строительного подряда.

Приемка законченного строительством объекта оформляется актом, форма которого (образец) приведена в Приложении 1 к Временному положению по приемке законченных строительством объектов. Акт приемки является основанием для окончательной оплаты всех выполненных подрядчиком работ, предусмотренных договором.

Оплата выполненных подрядчиком работ производится заказчиком в размере, предусмотренном сметой, в сроки и в порядке, которые установлены законом или договором. При отсутствии соответствующих указаний в законе или договоре оплата работ производится после окончательной сдачи результата работы.

Данная форма оплаты наиболее прогрессивна и выгодна для заказчика. В этом случае подрядчик заинтересован в конечном результате своей деятельности, которая снижается или вовсе утрачивается при постепенной, поэтапной или, например, помесячной оплате фактически произведенных им работ. Однако значительная стоимость и длительность капитального строительства требует авансирования деятельности подрядчика, причем он вправе требовать выплаты аванса либо задатка только в случаях и в размере, указанных в законе или договоре (п. 2 ст. 711 ГК). Поэтому согласованный сторонами порядок оплаты работ, учитывающий их взаимные интересы, является важным средством эффективной организации их взаимоотношений.

Такой договор заключается между заказчиком и подрядной организацией (генеральным подрядчиком) и предусматривает выполнение последним цикла: проектирование, строительные, монтажные и специальные строительные работы, сдача объекта в эксплуатацию.

Основной обязанностью заказчика является предоставление генеральному подрядчику документации, на основании которой проектируется объект: проекты застройки микрорайонов, кварталов, градостроительных комплексов, поселков и сельских населенных пунктов; утвержденные технико-экономические обоснования строительства объектов производственного назначения и крупных общественных зданий и сооружений и др.

К основным обязанностям генерального подрядчика относятся:

- обеспечение разработки строительной части проектно-сметной документации собственными силами или по договору с проектными организациями;

- обеспечение своевременного и качественного выполнения строительных, монтажных и других специальных строительных работ;

- комплектация объектов оборудованием, конструкциями и материалами; обеспечение ввода в действие объекта в предусмотренный договором срок и др.

Стоимость работ по договору определяется соглашением сторон. Затраты генерального подрядчика до сдачи объекта заказчику покрываются за счет его собственных средств и полученных им кредитов банка.

Заказчик рассчитывается с генеральным подрядчиком после подписания акта приемки объекта. Генеральный подрядчик производит окончательные расчеты с субподрядчиками после завершения ими комплексов работ в соответствии с ценой, установленной при заключении договора субподряда.

Таким образом, в данном договоре подрядчик берет на себя все обязанности по организации и обеспечению строительства, освобождая от них заказчика. На последнем, по сути дела, остается лишь обязанность оплаты результата работ, причем только после его приемки (без авансирования). Поэтому договор подряда на строительство объектов "под ключ" считается одной из наиболее прогрессивных форм капитального строительства.

Такая ответственность может быть установлена как в договорном порядке, т.е. по соглашению сторон, так и в нормативном порядке, т.е. предусмотрена законом или иными правовыми актами. Она наступает в соответствии с общими положениями о гражданско-правовой ответственности за нарушение обязательств: должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода) (ст. 15, 393 ГК). Поскольку стороны договора строительного подряда обычно являются предпринимателями, ответственность эта наступает независимо от наличия вины сторон в неисполнении или ненадлежащем исполнении договорных обязательств (п. 3 ст. 401 ГК). Если договором строительного подряда за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств предусмотрено взыскание неустойки (штрафа, пени), убытки взыскиваются за вычетом этой неустойки. Но договором может быть предусмотрено иное: взыскание только неустойки, взыскание убытков в полной сумме сверх неустойки, взыскание либо неустойки, либо убытков.

Применение мер имущественной ответственности к контрагенту в случае нарушения им обязательств по договору строительного подряда - право, а не обязанность потерпевшей стороны.

Наряду с гражданско-правовой ответственностью сторон договора строительного подряда за нарушение его условий, строительное законодательство предусматривает также административную ответственность за правонарушения в области строительства. Такая ответственность установлена Законом РФ от 17 декабря 1992 г. "Об административной ответственности предприятий, учреждений, организаций и объединений за правонарушения в области строительства".

В соответствии с п. 1 ст. 2 этого Закона предприятия, учреждения, организации и объединения независимо от их ведомственной принадлежности и форм собственности за нарушения обязательных требований нормативных актов в области строительства при выполнении проектных, строительно-монтажных работ, при производстве строительных материалов, конструкций и изделий, влекущие снижение параметров прочности производимых строительных материалов, конструкций и изделий, снижение или потерю прочности, устойчивости, надежности зданий, строений, сооружений, их частей или отдельных конструктивных элементов, подвергаются штрафу, налагаемому в административном порядке. Размер штрафов за различные правонарушения определен в твердых суммах, которые несколько раз индексировались постановлениями Правительства РФ.

Изменение содержания договора может иметь место, например, при внесении заказчиком изменений в техническую документацию на объект строительства (она определяет по объекту строительства объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования), влекущих за собой дополнительные работы по стоимости, превышающей 10% указанной в смете общей стоимости работ. Внесение таких изменений в техническую документацию осуществляется на основе согласованной сторонами дополнительной сметы (п. 1, 2 ст. 744 ГК).

Прекращение (расторжение) договора строительного подряда может иметь место по различным основаниям. Ими могут быть консервация или полное прекращение строительства, систематическое нарушение подрядчиком сроков выполнения строительно-монтажных работ или их низкое качество, систематическое нарушение заказчиком обязательств, предусмотренных договором, признание заказчика в установленном порядке несостоятельным (банкротом) и др. Кроме того, заказчик (инвестор) вправе в любое время прекратить или приостановить действие договора с возмещением подрядчику причиненных этим убытков, включая упущенную выгоду.

Прекращение или приостановление капитального строительства (следовательно, и действия договора строительного подряда) возможно и по решению правомочного государственного органа в случаях стихийных бедствий и иных проявлений действия непреодолимой силы, введения чрезвычайного положения, если в процессе строительства выяснилось, что его продолжение приведет к нарушению установленных законодательством санитарно-гигиенических, экологических и других норм, охраняемых законом прав и интересов граждан, юридических лиц и государства.