Введение. 2

Глава 1. Понятие и особенности договора строительного подряда. 2

§1. Понятие и признаки подряда. 2

§2. Законодательство о договоре строительного подряда. 4

§3. Понятие и элементы договора строительного подряда. 7

Глава 2. Содержание договора строительного подряда. 9

§1. Порядок заключения договора строительного подряда. 9

§2. Особенности содержания договора строительного подряда. 12

2.1. Подготовка, уточнение и изменение технической документации. 12

2.2. Права и обязанности сторон. 14

2.3. Сотрудничество сторон. 15

2.4. Сдача-приемка строительного объекта. 16

§3. Ответственность по договору строительного подряда. 18

Заключение. 21

Список использованного нормативного материала и литературы: 23

# Введение.

В настоящее время в условиях перехода нашей страны к рыночной экономике наблюдается повсеместный рост производства и, в наибольшей степени, торговли, которая теперь достигла весьма внушительных размеров. Следствием этого является резкое увеличение торговых площадей, что сопровождается все возрастающей потребностью в новых помещениях. Это только один аспект, призванный иллюстрировать необходимость появления новых объектов недвижимости.

Все это создает предпосылки для подъема такой отрасли народного хозяйства, как строительство. Строительные отношения имеют свою специфику, т.к. именно от того, как будут распределены обязанности и права сторон, зачастую зависит успешное завершение работы. Здесь важную роль играет договор строительного подряда, который наравне с законом определяет порядок проведения работ по строительству и реконструкции объектов.

В данной работе мы рассмотрим основные признаки данного договора, его разновидности, порядок заключения, а также права и обязанности сторон по **договору строительного подряда.**

# Глава 1. Понятие и особенности договора строительного подряда.

## §1. Понятие и признаки подряда.

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

Гражданский кодексопределяет **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 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[[1]](#footnote-1). 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.

## §2. Законодательство о договоре строительного подряда.

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.

Согласно ранее действовавшему законодательству возникающие при этом гражданско-правовые отношения в основном охватывались договорами подряда на капитальное строительство, которые занимали заметное место в системе хозяйственных договоров. Порядок заключения указанных договоров, права и обязанности сторон, а также их ответственность за нарушение принятых обязательств детально регламентировались императивными нормами обширного законодательства о капитальном строительстве. При этом первостепенное внимание уделялось плановым предпосылкам данных договоров, с которыми они были неразрывно связаны и которые определяли их основное содержание.

Изменения, происшедшие в социально-экономическом строе страны, внесли существенные коррективы во взаимоотношения между заказчиками строящихся (реконструируемых) объектов и подрядчиками, выполняющими соответствующие работы. Объемы строительных работ, осуществляемых за счет бюджетных средств, особенно в сфере жилищного строительства, многократно сократились, а в некоторых регионах сошли практически на нет. Инвестиционные вложения в области капитального строительства носят в основном негосударственный характер. Из-под опеки государства в результате приватизации вышло большинство предприятий строительной индустрии. Таким образом, уже к середине 90-х годов в рассматриваемой сфере явно преобладали частнособственнические отношения, которые потребовали соответствующего правового регулирования. Указанная потребность была реализована в ходе очередной кодификации российского гражданского законодательства. С принятием части 2 Гражданского кодекса РФ создана, в сущности, новая правовая база отношений в области капитального строительства.

Основное ядро действующего законодательства в капитальном строительстве составляют правила, закрепленные Главой 37 ГК РФ. Принципиально новым моментом является то, что в рассматриваемой сфере действует подавляющее большинство общих норм о договорах подряда. В то же время многие правила, которые раньше применялись в основном лишь в области капитального строительства, например о системе генерального подряда, приобрели значение общих норм, а другие вопросы, например о риске случайной гибели предметов подряда, которые применительно к обычному подряду и подряду на капитальное строительство прежде решались по-разному, сейчас регулируются одинаково[[2]](#footnote-2).

Наряду с общими правилами о договорах подряда отношения в области капитального строительства регулируются нормами параграфа 3 Главы 37 ГК, специально рассчитанными на строительный подряд. Характеризуя правила, содержащиеся в данном параграфе, можно отметить два момента:

- **во первых**, с принятием части 2 ГК гражданско-правовое регулирование отношений в такой важной отрасли хозяйственной деятельности, как капитальное строительство, впервые обеспечено на законодательном уровне. Хотя ГК 1964г. и содержал специальную главу о подряде на капитальное строительство, ее нормы носили самый общий характер и не играли существенной роли на практике. Основным источником правового регулирования традиционно были Правила о договорах подряда на капитальное строительство, утверждавшиеся на правительственном уровне. Действующий ГК существование подобного акта, равно как и принятие специального закона о строительном подряде, не предусматривает и исходит из того, что закрепленные им правила являются достаточной правовой базой для регулирования отношений в рассматриваемой области. В соответствии с ГК должен быть принят специальный закон о подряде для государственных нужд;

- **во-вторых**, содержащиеся в ГК нормы о строительном подряде отражают лишь специфику данной разновидности договора подряда. Те вопросы, которые решаются одинаково для любых договоров подрядного характера, в параграфе 3 Главы 37 ГК в основном не затрагиваются. Поэтому полное представление о том, как обеспечивается ГК правовое регулирование подрядных отношений в области капитального строительства, может сложиться только при одновременном учете как специальных правил о строительном подряде, так и общих положений о договорах подряда, которые закреплены параграфом первым Главы 37 ГК.

Помимо ГК к источникам правового регулирования отношений в области капитального строительства относятся и другие законодательные акты РФ. Важнейшее место среди них занимают два закона - Закон РСФСР "Об инвестиционной деятельности в РСФСР" от 26 июня 1991г.[[3]](#footnote-3) и Закон РСФСР "Об иностранных инвестициях в РСФСР" от 4 июля 1991г.[[4]](#footnote-4). Указанные акты регламентируют хотя и не совпадающие, но тесно связанные с подрядными отношениями между субъектами инвестиционной деятельности, т.е. деятельности по вложению инвестиций в создание и воспроизводство основных фондов.

В Законах РФ "Об основах градостроительства в РФ" от 14 июля 1992г.[[5]](#footnote-5) и "Об архитектурной деятельности в РФ" от 17 ноября 1995г.[[6]](#footnote-6) решаются вопросы, связанные с организационными предпосылками ведения работ по капитальному строительству, в частности подготовкой, проведением экспертизы и утверждением проектов строительства, с осуществлением архитектурного и градостроительного надзора и т.д.

Положения названных, а также других законов (например, Закон РСФСР "Об охране окружающей природной среды" от 19 декабря 1991[[7]](#footnote-7)) развиты в подзаконных актах, утверждаемых Правительством РФ, Министерством строительства РФ (ныне - Госкомитет РФ по жилищной и строительной политике) и другими ведомствами. По сравнению с прошлым периодом число таких актов значительно сократилось. Следует также отметить, что среди ныне действующих подзаконных актов многие рассчитаны лишь на случаи, когда строительные работы ведутся за счет бюджетных средств. Наиболее важными из них являются: постановление Правительства РФ от 20 июня 1993 №585 "О государственной экспертизе градостроительной и проектно-сметной документации и утверждении проектов строительства"[[8]](#footnote-8); постановление Правительства РФ от 21 марта 1994 №220 "Об утверждении Временного положения о финансировании и кредитовании капитального строительства на территории РФ"[[9]](#footnote-9); постановление Министерства строительства РФ от 16 февраля 1995 №18-18 "Об утверждении Порядка проведения государственной экспертизы проектов строительства объектов с привлечением иностранного капитала в РФ"[[10]](#footnote-10) и др.

Наряду с подзаконными актами, утвержденными на федеральном уровне в рассматриваемой области действует немало актов, принятых субъектами РФ.

Завершая общую характеристику действующего законодательства о капитальном строительстве, следует отметить такую его особенность, как вхождение в него большого массива нормативно-технических норм, т.е. правил, регламентирующих технические процессы проектирования и ведения строительных и монтажных работ, содержащих требования к используемым в строительстве материалам, конструкциям и изделиям и т.п. Указанные правила содержатся в так называемых Строительных нормах и правилах (СНиПах), стандартах и технических условиях, различных инструкциях и положениях, принимаемых уполномоченными государственными органами. Многие из действующих правил данного вида были утверждены еще союзными ведомствами. Продолжается процесс их постепенного обновления, обусловленный как научно-техническим прогрессом, так и повышением требований к качеству и безопасности объектов строительства.

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.[[11]](#footnote-11)

Специфика правового регулирования отношений в рассматриваемой области, нашедшая отражение в указанных выше актах, определяется основными особенностями капитального строительства как деятельности, направленной на создание новых и реконструкцию имеющихся основных фондов производственного и непроизводственного назначения. Работы, выполняемые на основании договоров строительного подряда, ведут к созданию или обновлению объектов недвижимости. Вполне естественно, что начало таких работ должно быть увязано с решением целого ряда вопросов, в частности выделением соответствующего земельного участка, утверждением проектно-сметной документации, получением согласований органов, отвечающих за градостроительную политики, пожарную и экологическую безопасность и т.п.

Договор строительного подряда рассчитан, как правило, на достаточно длительный период времени, в течение которого будут вестись строительные работы, а также осуществляться эксплуатация объекта в период гарантийного срока. За этот период может произойти существенное изменение цен на строительные работы и материалы, может возникнуть потребность внесения изменений в проектную документацию и т.д., что также учитывается законодательством.

Договор строительного подряда предполагает также более активное взаимодействие участвующих в нем сторон, в частности, совместное преодоление препятствий к надлежащему исполнению договора; широкое использование системы генерального подряда; соблюдение обязательных нормативов и правил, касающихся качества работ и их безопасности и т.д.

В дальнейшем внимание будет сосредоточено лишь на особенностях правового регулирования отношений в сфере строительного подряда с учетом того, что специфика выполнения строительных работ для государственных нужд представляет собой отдельную тему.

## §3. Понятие и элементы договора строительного подряда.

**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). Сравнивая данное определение с легальным определением договора обычного подряда (п.1 ст.702 ГК), нетрудно заметить, что наряду с предметом договора существенными условиями договора строительного подряда являются цена и срок договора, без согласования которых договор не может считаться заключенным. Кроме того, 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 выполнению 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 в принципе любые физические и юридические лица. Однако в рассматриваемой области выполнение функций заказчика, в частности осуществление эффективного контроля за деятельностью подрядчика, требует специальных знаний и навыков, а иногда - и наличия особого разрешения на данный вид деятельности. Поэтому на практике функции заказчика нередко передаются специализированным организациям, которые действуют в качестве представителей тех лиц, для которых предназначен строящийся объект. 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 (п.3 ст.2 Закона РСФСР "Об инвестиционной деятельности в РСФСР"). Инвесторами могут быть 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.

В качестве ***подрядчиков*** выступают различные строительные и строительно-монтажные организации, независимо от форм собственности, а также индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на строительную деятельность. 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, как и договора обычного подряда, является результат деятельности подрядчика, имеющий конкретную овеществленную форму. Им может быть объект нового строительства, в том числе построенный "под ключ"; реконструкция и технического перевооружение действующего предприятия; капитальный ремонт здания или сооружения; монтаж технологического, энергетического и другого специального оборудования; выполнение пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ. Договор может охватывать как весь комплекс работ по объекту, так и лишь 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.

По общему правилу, нормы о договорах строительного подряда не распространяются на отношения по непосредственному удовлетворению потребностей граждан-потребителей. Если по договору строительного подряда выполняются работы для удовлетворения бытовых или других потребностей гражданина (заказчика), к такому договору соответственно применяются правила о бытовом подряде (п.3 ст.740 ГК). Не исключается, однако, субсидиарное применение к указанным отношениям положений о строительном подряде.

**Цена** в договоре строительного подряда имеет значение существенного условия, которое подлежит обязательному согласованию. Ввиду большого объема строительных работ цена договора обычно 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 случаев, указанных в ст.743-744 ГК, которые подробно мы рассмотрим ниже.

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 в соответствии со ст.711 ГК, т.е. 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.

**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, имеет 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.

**Форма** договора строительного подряда в большинстве случаев письменная, причем договор составляется в виде единого документа, подписываемого сторонами. В прежние годы в рассматриваемой области на практике были широко распространены предельно краткие, состоящие буквально из нескольких пунктов договоры, к которым, однако, прилагались особые условия с пространным описанием взаимных прав и обязанностей сторон[[12]](#footnote-12). Сейчас все чаще заключаются более основательные, многостраничные договоры, детально регламентирующие взаимоотношения заказчика и подрядчика. В ряде случаев при их составлении используются примерные формы договоров строительного подряда, рекомендованные для отдельных видов строительных работ, а также ведения строительства в различных отраслях.

# Глава 2. Содержание договора строительного подряда.

## §1. Порядок заключения договора строительного подряда.

Договор строительного подряда в настоящее время утратил плановый характер и заключается, как правило, по свободному усмотрению сторон. Это, однако, не означает, что отпали все административно-правовые предпосылки договорных отношений в рассматриваемой области. И 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-зкономическое 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:

1. 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;
2. 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;
3. 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 о 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. 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 №660-р/18-7[[13]](#footnote-13), а также развивающими его актами, принимаемыми субъектами РФ. При этом эти 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 (п.1.3. Положения). 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, корию 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 можно получить, познакомившись с их видами.

**Подрядные торги подразделяются:[[14]](#footnote-14)**

1. в зависимости от проведения организатором торгов предварительного отбора претендентов - на **торги с предварительной квалификацией****и торги без предварительной квалификации;**
2. в зависимости от того, в который раз назначаются торги по данному предмету торгов, - на **первичные** и **вторичные**;
3. в зависимости от участия иностранного оферента - на **торги с участием иностранного оферента**и**торги без его участия;**
4. в зависимости от участия оферентов в процедуре торгов и оглашении их результатов - на торги **гласные** и **негласные**;
5. 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 торги не закрытые). 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.

## §2. Особенности содержания договора строительного подряда.

### 2.1. Подготовка, уточнение и изменение технической документации.

В связи с тем, что по договору строительного подряда подрядчик должен выполнить, как правило, большой объем строительных работ, параметры которых заданы технической документацией, закон придает большое значение тому, как должны строиться взаимоотношения сторон в связи с подготовкой, уточнением и изменением технической документации.

Вопрос о подготовке технической документации возникает тогда, когда при заключении договора строительного подряда имелось лишь технико-экономическое обоснование строительства, на основе которого должна быть разработана проектная документация, либо когда технический проект строительства требует уточнения в рабочей документации (двустадийное проектирование). В этих случаях при заключении договора должны быть четко определены состав и содержание технической документации, а также должно быть предусмотрено, какая из сторон и в какой срок должна предоставить соответствующую документацию.

Независимо от того, кто - заказчик или подрядчик - готовит техническую документацию, а также смету, оба этих документа подлежат обязательному согласованию сторонами и после этого остаются, как правило, неизменными до завершения строительства. Подрядчик должен осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, и со сметой, определяющей цену работ. предполагается, что технической документацией охватывается весь комплекс работ по строительству, а в согласованной сторонами смете учтены затраты на все необходимые работы.

Однако нередки случаи, когда в ходе строительства выявляются неучтенные в технической документации работы и в связи с этим возникает необходимость проведения дополнительных работ и увеличения сметной стоимости строительства. Следует подчеркнуть, что закон не ставит последствия данного обстоятельства в зависимость от того, кем готовилась техническая документация.

Выявив необходимость проведения дополнительных работ, не учтенных в технической документации, подрядчик должен немедленно информировать об этом заказчика и ждать его указаний. Ввиду того, что такому сообщению придается важное юридическое значение, в договоре строительного подряда обычно оговаривается, что оно передается в письменной форме уполномоченному должностному лицу заказчика.

Заказчик должен прямо выразить свое согласие на производство подрядчиком этих работ и соответствующее увеличение сметной стоимости строительства. Если заказчик в течение десяти дней или в иной установленный законом или договором срок не ответит на сообщение подрядчика, последний обязан приостановить соответствующие работы с отнесением убытков, вызванных простоем, на счет заказчика. Подрядчик, не выполнивший данную обязанность, равно как и подрядчик, вообще не сообщивший заказчику о выявлении неучтенных работ, но выполнивший их, лишается права требовать от заказчика оплаты выполненных им дополнительных работ и возмещения вызванных этим убытков. Если, однако, он сумеет доказать необходимость немедленных действий в интересах заказчика, в частности, в связи с тем, что приостановление работ могло привести к гибели или повреждению объекта строительства, заказчик не может отказаться от оплаты выполненных работ. В свою очередь, заказчику предоставляется возможность освободиться от возмещения убытков, вызванных простоем подрядчика в связи с приостановлением работ, если он докажет отсутствие необходимости в проведении дополнительных работ (п.3 ст.743 ГК).

Если заказчик согласен на проведение и оплату дополнительных работ, подрядчик не вправе отказаться от их выполнения. Возможны лишь два исключения из этого правила:

1. **во-первых**, подрядчик может сослаться на то, что соответствующие работы не входят в сферу его профессиональной деятельности, например, когда речь идет о специальных работах, которые выполнялись другой организацией по прямому договору с заказчиком;
2. **во-вторых**, подрядчик может быть освобожден от их выполнения, если докажет, что он не может выполнить соответствующие работы по независящим от него причинам, например, из-за отсутствия у него специальной техники или оборудования.

Считая согласованную сторонами проектно-сметную документацию в принципе неизменяемой до окончания строительства, законодатель, однако, учитывает, что в период действия договора у сторон может возникнуть потребность в ее пересмотре. Необходимость в этом может быть обусловлена разными причинами, в частности, усовершенствованием отдельных проектных решений, изменением конкретных потребностей заказчика, требованиями уполномоченных государственных органов, непредвиденным ростом цен на строительные материалы и конструкции и т.д.

Заказчик в этом отношении находится в более привилегированном положении, так как ему предоставляется возможность вносить изменения в техническую документацию без каких-либо ссылок на не зависящие от него обстоятельства. Он может сделать это и по своему усмотрению, но при условии, что вызываемые этим дополнительные работы по стоимости не превышают 10% указанной в смете обшей стоимости строительства и не меняют характера предусмотренных в договоре строительного подряда работ. Если указанное условие заказчиком соблюдено, подрядчик не вправе отказаться от проведения дополнительных работ, вызванных изменением технической документации. Разумеется, все дополнительные работы должны быть оплачены заказчиком в порядке, установленном договором.

В том случае, когда предлагаемые заказчиком изменения технической документации вызывают необходимость выполнения больших по объему дополнительных работ либо меняют сам характер предусмотренных договором работ, данный вопрос подлежит обязательному согласованию с подрядчиком. Если подрядчик готов взяться за выполнение новых работ, стороны согласуют дополнительную смету и вносят в договор строительного подряда другое необходимые изменения.

Что касается подрядчика, то он вправе требовать лишь изменения сметы, но не технической документации. В техническую документацию подрядчик без согласования с заказчиком не может вносить никаких, даже незначительных, изменений. Лишь в том случае, когда в технической документации им обнаружен явный дефект, подрядчик вправе его устранить и потребовать от заказчика возмещения связанных с этим разумных расходов (п. 4 ст. 744 ГК). По смыслу закона, такое право появляется у подрядчика лишь тогда, когда, во-первых, техническая документация готовилась не самим подрядчиком, а заказчиком, и, во-вторых, он своевременно известил заказчика о наличии ошибки в технической документации.

Право требовать пересмотра сметы у подрядчика возникает в случае, если по не зависящим от него причинам стоимость работ превысила смету не менее чем на 10% (п. 3 ст. 744 ГК). Как известно, подрядчик выполняет работу за свой риск, понятием которого в широком смысле охватывается и риск подрядчика не уложиться в согласованную с заказчиком смету. Поэтому если выход подрядчика за пределы сметы не обусловлен какими-либо экстремальными обстоятельствами, он не вправе требовать от заказчика никаких доплат. Например, подрядчик не может сослаться на обычный рост стоимости строительных материалов, обусловленный инфляцией, так как данное обстоятельство можно было предвидеть при заключении договора строительного подряда и учесть в цене договора. Более того, даже если подорожание строительства произошло вследствие экстремальных обстоятельств, например, та же стоимость импортных строительных материалов резко возросла из-за введения правительством новых таможенных пошлин, но общая стоимость работ возросла менее чем на 10%, связанные с этим дополнительные расходы возлагаются на самого подрядчика.

Следует отметить, что указанный количественный порог (10% общей стоимости работ) присутствует лишь в строительном подряде, поскольку в общих правилах о подряде (п. 6 ст. 709 ГК) каких-либо количественных ограничений на этот счет не содержится. Систематическое толкование закона позволяет также сделать вывод о том, что в условиях, когда подрядчик вправе настаивать на увеличении сметы, заказчик лишен возможности отклонить его предложение.[[15]](#footnote-15) Поэтому если не зависящее от подрядчика повышение сметной стоимости договора приведет к его прекращению, неблагоприятные последствия данного обстоятельства будут возложены на заказчика.

### 2.2. Права и обязанности сторон.

Следующий аспект содержания договора строительного подряда, который следует выделить 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 неустранение 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.

### 2.3. Сотрудничество сторон.

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.[[16]](#footnote-16) 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 вес зависящие от нее разумные меры по устранению таких препятствий (п. 2 ст. 750 ПК). 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 ненадлежащее 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, котла соответствующее препятствие возникло из-за виновных действий какой-либо из сторон.

### 2.4. Сдача-приемка строительного объекта.

Рядом важных особенностей обладает 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, дает 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. 0б 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. Решение суда зависит от того, признает ли суд мотивы отказа от подписания акта обоснованными или нет.

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 прядется исходил. в дальнейшем, если только заказчик не добьется признания его недействительным в судебном парнике.

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 ПК 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, укажу 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.

## §3. Ответственность по договору строительного подряда.

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. В рассматриваемой сфере действуют все общие положения о гражданско-правовой ответственности и правила об ответственности за нарушение обычного подрядного обязательства. Однако специфика строительного подряда налагает известный отпечаток на применение общих мер и обусловливает действие некоторых специальных правил об ответственности.

Поскольку участниками договора строительного подряда обычно являются предприниматели, ответственность наступает независимо от их вины в нарушении обязательств, если иное не предусмотрено договором. В ГК ничего не говорится о формах ответственности сторон по договору строительного подряда. Поэтому здесь 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. Правовой базой для этого служит Закон РФ "Об административной ответственности предприятий, учреждений, организаций и объединений за правонарушения в области строительства" от 17 декабря 1992 г.[[17]](#footnote-17) и постановление Совета Министров - Правительства РФ от 27 июля 1993 г. № 729 "Об утверждении Положения о порядке наложения штрафов за правонарушения в области строительства"[[18]](#footnote-18). 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 21 Кодекса РСФСР 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.

Обращаясь к характеристике ответственности сторон за конкретные нарушения их обязанностей по договору строительного подряда, рассмотрим лишь те виды нарушений, которые особо упомянуты в законе. Ответственность же за такие нарушения, как просрочка подрядчика с окончанием строительства объекта, задержка заказчика с передачей подрядчику строительной площадки, выполнением обязанностей по обеспечению строительства необходимыми материалами и т. п., о которых в законе ничего не говорится, мы специально затрагивать не будем, поскольку она наступает на общих основаниях и реализуется в обычном порядке.

Прежде всего ГК выделяет такой вид нарушения договорных обязательств со стороны подрядчика, как нарушение или отступление от требований, предусмотренных в технической документации и в обязательных для сторон Строительных нормах и правдах (п. 1 ст. 754 ГК). Как уже неоднократно указывалось, подрядчик должен вести строительные работы в строгом соответствии с технической документацией, а также СНиПами, ГОСТами и другими обязательными правилами. Поэтому любое отступление подрядчика от требований, предусмотренных названными документами, даже если оно, по мнению подрядчика, вполне разумно и не влечет ухудшения качества работ, поскольку оно не согласовано с заказчиком, представляет собой нарушение договора. В связи с тем, что конкретных санкций за это нарушение ст. 754 ГК не устанавливает, заказчик может воспользоваться любой из предоставленных ему п. 1 ст. 723 ГК возможностей, а именно 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.

Вместе с тем в п.2 ст.754 ГК подчеркивается, 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.

Применительно к реконструкции зданий и сооружений (обновление, перестройка, реставрация и т. п.) в законе специально упоминается об ответственности подрядчика за снижение или потерю прочности, устойчивости, надежности зданий, сооружений или их отдельных частей (2 п. 1 ст. 754 ГК). По всей видимости, смысл выделения в законе данной нормы заключается в том, чтобы подчеркнуть, что если подрядчик взялся за реконструкцию здания или сооружений, он должен в любом случае, в частности независимо от того, кто готовит техническую документацию, не допустить того, чтобы зданию или сооружению был причинен указанный выше вред. Ссылки подрядчика на невозможность предотвращения вреда во внимание приниматься не должны, так как он обязан был учесть все это до начала работ.

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 (ст. 723-725 ГК). Однако имеются и некоторые особенности, хотя они и касаются сравнительно частных моментов. Эти особенности сводятся к следующему:

**во-первых**, 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 (п. 4 ст. 755 ГК), что гарантийный срок прерывается на то время, когда объект не мог эксплуатироваться вследствие недостатков, за которые отвечает подрядчик (п. 3 ст. 755 ГК), и что по соглашению сторон установленный законом гарантийный срок может быть увеличен (п. 1 ст. 755 ГК);

**во-вторых**, 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 (ст. 756 ГК);

**в-третьих**, 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 сто эксплуатации, разработанных самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами, а также ненадлежащего ремонта объекта, произведенного силами заказчика или привлеченными им третьими лицами (л. 2 ст. 755 ГК).

Подрядчик несет специальную ответственность за **нарушение требований закона и иных правовых актов об охране окружающей природной среды** и о безопасности строительных работ (ст. 751 ГК). 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.

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 был, включено условие о том, что подрядчик по требованию заказчика и за его счет обязуется устранять такие недостатки, за которые он ответственности не несет (ст. 757 ГК). Например, подрядчик не отвечает за дефекты работ, обусловленные скрытыми недостатками предоставленных заказчиком материалов (пп.2-3 ст.713 ГК). Но договором строительного подряда может быть предусмотрено, что подрядчик по просьбе заказчика и при условии оплата 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 быта осуществлено подрядчиком по не зависящим от него причинам.

# Заключение.

Итак, нами были рассмотрены основные особенности договора строительного подряда - важнейшего инструмента рынка строительных услуг, регулирующего отношения между двумя совершенно различными субъектами - заказчиком и подрядчиком. Выделим наиболее важные положения.

Как уже говорилось в начале работы, договор строительного подряда имеет много общих черт с другими видами договорной деятельности. Это его сходство и договором купли-продажи, и дарения и особенно трудовым договором (контрактом). Именно поэтому определение данного договора как совершенно самостоятельного гражданско-правового института имеет такое важное значение.

Согласно п.1 ст.740 ГК 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.

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

***Субъектами*** договора строительного подряда являются заказчик и подрядчик. В роли ***заказчиков*** могут выступать в принципе любые физические и юридические лица, однако на практике функции заказчика нередко передаются специализированным организациям, которые действуют в качестве представителей тех лиц, для которых предназначен строящийся объект (инвесторы). В качестве ***подрядчиков*** выступают различные строительные и строительно-монтажные организации, независимо от форм собственности, а также индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на строительную деятельность.

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-зкономическое обоснование (ТЭО) и составленная на его основе проектная документация подлежат, во-первых, обязательной государственной экспертизе и, во-вторых, утверждению в установленном законом порядке.

В связи с тем, что по договору строительного подряда подрядчик должен выполнить, как правило, большой объем строительных работ, параметры которых заданы технической документацией, закон придает большое значение тому, как должны строиться взаимоотношения сторон в связи с подготовкой, уточнением и изменением технической документации.

Документация и смета подлежат обязательному согласованию сторонами и после этого остаются, как правило, неизменными до завершения строительства. Однако нередки случаи, когда в ходе строительства выявляются неучтенные в технической документации работы и в связи с этим возникает необходимость проведения дополнительных работ и увеличения сметной стоимости строительства. Заказчик должен прямо выразить свое согласие на это. Если заказчик в течение десяти дней или в иной установленный законом или договором срок не ответит на сообщение подрядчика, последний обязан приостановить соответствующие работы с отнесением убытков, вызванных простоем, на счет заказчика.

Заказчик обладает правом осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения, качеством предоставляемых подрядчиком материалов, а также правильностью использования подрядчиком материалов, причем это право иногда превращается в его обязанность.

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***.

В заключение хочется отметить также особенности сдачи - приемки строительного объекта, как заключительной стадии строительства (реконструкции).

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.

Сдача-приемка объекта строительства оформляется специальным актом, который подписывается обеими сторонами, а также представителями уполномоченных государственных органов.

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. При этом виды ответственности ГК не установлены и поэтому могут применяться финансовые, административные и др. меры.

# Список использованного нормативного материала и литературы:

ГК РФ 1994, ч.1 //СЗ РФ. 1994. №32. Ст.3301

ГК РСФСР 1964 // Ведомости ВС РСФСР. 1964. №24. Ст.1966

Комментарий к ГК РФ,ч.1 под ред.Садикова О.Н. - М.:Юринформцентр, 1996

Закон РСФСР "Об инвестиционной деятельности в РСФСР" от 26 июня 1991г. // Ведомости РФ. 1991. №29. Ст.1005

Закон РСФСР "Об иностранных инвестициях в РСФСР" от 4 июля 1991г. // Ведомости РФ 1991. №29. Ст.1008

Закон РФ "Об основах градостроительства в РФ" от 14 июля 1992г. // Ведомости РФ. 1992. №32. Ст.1877

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

Закон РСФСР "Об охране окружающей природной среды" от 19 декабря 1991// Ведомости РФ. 1992. №10. Ст.457

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

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. Ст.996

Постановление Министерства строительства РФ от 16 февраля 1995 №18-18 "Об утверждении

Порядок проведения государственной экспертизы проектов строительства объектов с привлечением иностранного капитала в РФ"// БНА. 1995. №7. Ст.12

1. Гражданское право под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. М., ПРОСПЕКТ, 1997

Гражданское право. Учебник в двух томах. Под ред. Суханова Е.А. - М., БЕК, 1995: т.2

Курс трудового права //под ред. А.С. Пашкова, С.П. Маврина, Е.Б. Хохлова. СПб., 1996. Т.1 - С.107

ДОГОВОР СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_**19**\_\_г. г. Находка №\_\_\_

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,*

*(наименование юридического ли**ца**,* *Ф.И.О. инд**ивидуального пр**едпринимателя)*

**именуемое в дальнейшем «Заказчик», в ли****це** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, действующего**

*(должность, Ф.И.О.)*

**на основании** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(Уст**ав, Положение, Доверенность,* *№, дата, № свидетельства государственной регистрации индивидуального предпринимателя)*

**с одной стороны, и** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

*(наименование юрид**ического лица, Ф.И.О. индивидуального предпри­нимателя)*

**именуемое в дальнейшем «Подрядчик», в лице** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, действующего на основании**

*(должность, Ф.И.О.)*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*,

*(Устав, Полож**ение, Доверенность, nb, дата,* *nb свидетельства* *государственной регистрации индивидуального предпринимателя)*

**с другой стороны, заключили настоящ****ий договор о нижеследующем:**

***1. Предмет договора***

**1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Подрядчиком следующих работ:**

*(указывается вид работ)*

**1.2. Подрядчик обязуется выполнить указанные работы в соответствии с Техн****ическ****им заданием, являющ****имся неот****ъемлемой частью настоящего дого­вора, а Заказчик обязуется создать Подрядчику необходимые услов****ия для выполнения работ, при­нять их результат и уплатить обусловленную в настоящем договоре цену.**

*В договоре может быть предусмотрена обязанность Подрядчика в течение определенного срока обеспечить сопровождение эксплуатации объекта после его принятия Заказчиком.*

**1.3. Техническая документация по настоящему договору готовится и предоставляется**

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

*(Заказчиком или Подрядчиком)*

в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**В состав технической документации входят:**

**1)**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**2)**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**3)**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**1.4. Риск случайной гибели или случайного повреж****дения объекта выполняемых по настоящему договору работ до его приемки Заказчиком несет Подрядчик.**

***2. Цена договора. Порядок расчетов***

**2.1. Цена настоящего договора устанавливается в соответствии со сметой, являющейся его неот****ъемле****­мой частью. В цену включается стоимость матери­алов, конструк****ций и оборудования, приобретаемых Подрядчиком для выполнен****ия работ.**

**2.2. Оплата работ осуществляется в следующем порядке и в сроки:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

*Расчеты**, могут осуществляться как в ходе строительства, так и после полного завершения работ по договору. Договором может быть предусмотре­но предоставление аванса Подрядчику. Окончательный расчет осуществляется после выполнения всех работ, включая устранение выявленных в ходе приемки дефек­тов, за вычетом перечисленных ранее сумм. В договоре может быть предусмотрена оплата полностью или час­тично за счет кредитных средств.*

**2.3. В случае выявившейся в ходе строительства необход****имости проведен****ия дополнительных работ и увеличения сметной стоимости строительства Под­рядчик обязан сообщить об этом Заказчику. Заказ­чик обязан ответить на данное сообщен****ие в срок** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

*(ст. 743 ГК установлен срок 10 дней, однако в договоре он может быть установ**лен иным)*

**Оплата работ в этом случае осуществляется в соответствии с дополнительной сметой.**

**В случае неполучения ответа от Заказчика в установленный срок Подрядчик приостанавливает выполнение работ с отнесением убытков, вызван­ных простоем, на счет Заказчика.**

***3. Права и обязанности сторон***

**3.1. Обязанности Подрядчика:**

**- застраховать** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(указываются риски, вытекающие из настоящего договора)*

**на условиях** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**;**

- **предоставить Заказчику нотариальную копию заключенного договора страхования.**

*Включение данной обязанности подряд­чика в договор отнесено на усмотрение сторон, т.е. не является обязател**ьным;*

**- исполнять полученные в ходе работ указания Заказчика, не противоречащие условиям настояще­го договора;**

**- соблюдать при осуществлении работ требова­ния правовых актов об охране окружающей среды и о безопасности строительных работ;**

**- устранять по требованию Заказчика и за его счет недостатки, за которые Подрядчик не несет ответственности, в срок** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

*Последняя обязанность Подрядчика яв­ляется дополнительной и может не включаться в дого­вор. Если стороны согласились на такое условие, они должны оговорить порядок оплаты работ Подрядчика, выполненных в соответствии с ним.*

**3.2. Права Подрядчика:**

**- требовать пересмотра сметы, если по не за­висящим от него причинам стоимость работ превы­сила смету на 10 процентов и более;**

**- требовать возмещения расходов, которые могут быть понесены им в связи с установлением и устранением дефектов в технической документа­ци****и.**

*При определении указанных расходов возможно руководствоваться ч. 4* *СНиП «Сметные нор­мы и правила». Расходы должны быть технически и экономически обоснованы.*

**3.3. Обязанности Заказч****ика:**

**- своевременно производить оплату работ Под­рядчика****;**

**- своевременно предоставить земельный участок для строительства;**

**- передавать Подрядчику в пользование необхо­д****имые здания и соору****жен****ия, обеспечивать транспор­тировку грузов в его адрес, временную подводку сетей энергоснабжения, оказывать другие услуги.**

***-* немедленно организовать и произвести приемку результатов работ (этапа работ) по получении со****­общения Подрядчика о готовности к сдаче-приемке;**

**- оплатить Подрядчику в полном объеме сто­****имость выполненных работ в случае** **их приостанов­ления** **и консервации объекта по не зависящим от сторон причинам.**

**3.4. Права Заказчика:**

**- вносить изменения в техническую документа­ц****ию, при этом дополн****ительные работы по сто****имости не** **долявы превышать 10 процентов указанной в смете общей стоимости строительства** **и не менять характера предусмотренных в договоре работ. Внесение в техническую документацию изменений в большем объеме осуществляется на основе согласованной сторонам****и дополнительной сметы.**

*В случае, если обеспечение техничес­кой и сметной документацией осуществляется Подряд**чиком, ее изменение может иметь место только посл**е согласования с Заказчиком, при этом в договоре* *необходимо указать срок, в течение которого допускается та кое изменение;*

***-* осуществлять контроль и надзор за ходом** **и качеством выполняемых работ, соблюдением графи****-ка их выполнения, не вмешиваясь пр****и этом в оперативно-распорядительную деятельность Подряд****­чика.**

**Обо всех случаях обнаруженных нарушени****и технических условий Заказчик делает соответству­ющую запись в журнале производства работ. В соответствии с Положением о техническом надзоре Госстроя РСФСР от 3 декабря 1991 г. Подрядчик обязан устранить недостатки в срок** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

***4. Сдача-приемка работ***

**4.1. Сдача-пр****иемка работ по настоящему догово­ру осуществляется после полного завершения работ в срок** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

*Договором может быть пред**усмотрена по­этапная сдача-приемка с подписанием промежуточных ак­тов. Договором также может быть предусмотрено проведение предварительных испытаний. В этом случае приемка осу­ществляется при положительном результате испытаний.*

**4.2. Сдача-приемка работ оформляется актом, подписанным обеими сторонами договора.**

**4.3. Организация сдачи-приемки работ возлага­ется на Заказчика и осуществляется за его счет.**

***5.*** ***Ответствеиность сторо******н***

**5.1. Заказчик несет ответственность за качество предоставленных им материалов, сырья, оборудова­ния и за обнаружившуюся невозможность их исполь­зования в процессе выполнения работ. Если Заказчик не докажет, что такая невозможность возникла по обстоятельствам, за которые отвечает Подрядчик, то он обязан произвести замену нека­чественных материалов и оборудования и соответ****­ственно отодвинуть сроки выполняемых работ.**

**5.2. Заказчик несет ответственность за своевре­менную оплату работ Подрядчика. За просрочку оплаты Заказчик уплачивает Подрядчику пеню в размере** **\_\_\_\_\_\_\_\_ % от подлежащей уплате суммы за каждый день просрочки.**

**5.3. Подрядчик несет ответственность за качество выполненных работ, в том числе:**

**- за допущенные отступления от требований, пр****едусмотренных в технической документации;**

**- за недостижение показателей объекта строи­тельства**

*При реконструкции (перестройке, рес­таврации) на Подрядчика возлагается ответственность за снижение или потерю прочности, надежности, устой­чивости здания, сооружения, его части.*

**5.4. Настоящим договором устанавливается га­рантийный срок** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ лет.**

**Предельный срок обнаружения недостатков по настоящему договору составляет 5 лет.**

*Данное правило установлено ч. 2 cm. 756* *ГК РФ, однако стороны могут изменить**-указанный срок в договоре, руководствуясь* *п. I cm. 724 ГК РФ.*

***6. Дополнител******ьные усло******вия***

**6.1. Если при выполнении работ обнаружатся препятствия к надлежащему исполнению настояще­го договора, каждая из сторон обязана принять все зависящие от нее разумные меры по устранению таких препятствий.**

**Расходы стороны в этом случае подлежат возме­щению другой стороной по согласованному расчету.**

***7. Договор составлен в*** ***\_\_\_\_\_ экземплярах.***

***8. Споры по настоящему договору рассматрива­ются в соответствии с законодательством***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

*Если стороны договора являются рези­дентами РФ, то спор рассматривается в соответствии с законодательством РФ.*

***9. Юридические адреса и реквизиты сторон:***

# Заказчик

*Наименование (юр. лица):* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(Ф.И.О. индивидуального предпринимателя)*

*Адрес:* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Банковски**е реквизиты:* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Тел. (факс):* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Подрядчик**

*Наименование (юр. лица):* *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О. индивидуального предпринимателя)*

*Адрес:* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Банковские реквизиты:* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Тел.(факс):* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Заказчик** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*подпись**печать*

**Подрядчик** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *подпись печать*

1. Курс трудового права //под ред. А.С. Пашкова, С.П. Маврина, Е.Б. Хохлова. СПб., 1996. Т.1 - С.107 [↑](#footnote-ref-1)
2. Гражданское право под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. М., ПРОСПЕКТ, 1997, - С.328 [↑](#footnote-ref-2)
3. Ведомости РФ. 1991. №29. Ст.1005 [↑](#footnote-ref-3)
4. Ведомости РФ 1991. №29. Ст.1008 [↑](#footnote-ref-4)
5. Ведомости РФ. 1992. №32. Ст.1877 [↑](#footnote-ref-5)
6. СЗ РФ. 1995. №47. Ст.4473 [↑](#footnote-ref-6)
7. Ведомости РФ. 1992. №10. Ст.457 [↑](#footnote-ref-7)
8. Собрание актов РФ. 1993. №26. Ст.2427 [↑](#footnote-ref-8)
9. Собрание актов РФ. 1994. №13. Ст.996 [↑](#footnote-ref-9)
10. БНА. 1995. №7. Ст.12 [↑](#footnote-ref-10)
11. Комментарий к ГК РФ,ч.2 //под ред.Садикова О.Н. - М.:Юринформцентр, 1996 - С.315 [↑](#footnote-ref-11)
12. Гражданское право. Учебник в двух томах. Под ред. Суханова Е.А. - М., БЕК, 1995: т.2 - С.203 [↑](#footnote-ref-12)
13. БНА. 1995. №8. С.33 [↑](#footnote-ref-13)
14. Гражданское право под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. М., ПРОСПЕКТ, 1997 - С.334 [↑](#footnote-ref-14)
15. Комментарий к ГК РФ,ч.1 под ред.Садикова О.Н. - М.:Юринформцентр, 1996 [↑](#footnote-ref-15)
16. Гражданское право под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. М., ПРОСПЕКТ, 1997 - С.- 345 [↑](#footnote-ref-16)
17. Ведомости РФ. 1993. №2. Ст. 58 [↑](#footnote-ref-17)
18. Собрание актов РФ. 1993. № 32. Ст. 3014 [↑](#footnote-ref-18)