|  |
| --- |
|         |

Содержание

 ***Введение***

 **Подряд**

1. **Бытовой подряд**
2. **Договор строительного подряда:**

*2.1.Общие положения*

 *2.2.Понятие и элементы договора строительного подряда*

 *2.3.Порядок заключения договора строительного подряда*

 *2.4.Содержание договора и ответственность по договору*

1. **Договор на выполнение проектных и изыскательских работ**
2. **Подрядные работы для государственных нужд**

*4.1.Общие положения*

*4.2. Понятие и основные особенности государственного контракта на выполнение подрядных работ для государственных нужд*

 **Заключение……………………………………………………….**

 **Список используемой литературы:**

## Введение

Гражданский кодекс определяет подряд как такой договор, в силу которого одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать её результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его (ст.702ГК).

Подрядные отношения были известны ещё римскому праву, в котором договор подряда (Locatio-conductio operis) рассматривался в качестве разновидности договора найма (Locatio-condyctio) вещей, работ или услуг. Подробное объединение договоров было обусловлено тем, что основным способом удовлетворения потребностей в каких-либо работах или услугах являлись действия рабов. Для выполнения работ нанимали раба, заключался договор найма вещи, а если исполнителем являлся свободный римский гражданин – то договор подряда или найма услуг. Отсюда и произошло выделение договоров найма и услуг и подряда. Различие между последними заключалось в том, что по договору подряда всегда достигался определенный экономический результат (Opus), которого не было в договоре найма услуг.

# 1. Бытовой подряд

Договор бытового подряда давно известен гражданскому законодательству. Ещё в ГК 1964г. ему были посвящены отдельные нормы в главе о подряде. Однако его понятие, прежде всего, опиралось на особенности правового регулирования плановой экономики, в связи, с чем бытовой заказ рассматривался как один из договоров по обслуживанию граждан. Его главными чертами являлись особенности субъектного состава – в качестве заказчика выступал гражданин, а подрядчика – специализированная организация сферы обслуживания, планово-регулируемый характер договора; применение публичной оферты и закрепление отдельных видов договоров бытового заказа в типовых договорах. С переходом к рыночной экономике, упразднением непосредственного государственного управления сферой обслуживания, казалось бы, должны были коренным образом измениться и нормы о бытовом подряде. Однако большая часть норм воспроизводит уже известные ранее правила правового регулирования договора бытового заказа. Это обстоятельство объясняется причинами, которые не устраняются при переходе от плановой к рыночной экономике, а лишь меняют мотивацию и формы воздействия на эти отношения: во-первых, необходимостью выравнивания правового положения гражданина, заказывающего выполнение различных работ для собственных нужд, по сравнению с подрядчиками-предпринимателями; во-вторых, объективным процессом развития в России законодательства о защите прав потребителей, в-третьих, обособлением норм о правовом регулировании отношений в сфере обслуживания, необходимостью их детальной регламентации типизации с учётом массового характера их применения.

Развитие законодательства о бытовом подряде в период 80-90-х годов в основном осуществлялось по линии совершенствования не собственно гражданского законодательства, а законодательства о защите прав потребителей. К моменту принятия части второй ГК в законодательстве сложился достаточно регламентированный институт защиты прав потребителей при выполнении работ и оказания услуг, во многом воспроизводивший нормы и положения гражданского законодательства. После принятия части второй ГК, в которой нормы о бытовом подряде выделены в отдельный параграф главы о подряде, ранее принятые нормы законодательства о защите прав потребителей сохранили свою силу. Пункт 3 ст.730ГК предусматривает, что законы о защите прав потребителей применяются к отношениям, не урегулированным гражданским кодексом. Таким образом, источниками правового регулирования бытового подряда являются, прежде всего, нормы, содержащиеся в главе 37ГК, Закон о защите прав потребителей и принятые в соответствии с ними правила о выполнении отдельных видов работ, утверждённые правительством РФ. Правила бытового обслуживания населения в РФ, утверждённые постановлением правительства РФ от 15августа 1997г.№1025, устанавливают общие требования к организациям сферы обслуживания, порядку предоставления информации об оказываемых работах, требования к содержанию и форме договора, порядку выполнения работ, как пошив обуви другое. Кроме того, приняты Правила по оказанию услуг общественного питания, предоставлению услуг по вывозу твёрдых и жидких бытовых отходов, коммунальных услуг.

Наряду с нормативными актами, регламентирующими отношения по бытовому подряду, важное значение имеют разъяснения, содержащиеся в постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29 сентября 1994г №7 с последующими изменениями «О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей» и Разъяснениях «О некоторых вопросах, связанных с применением Закона Российской Федерации « О защите прав потребителей», утверждённых приказом Министерства РФ по антимонопольной политике и поддержке новых экономических структур от 20 мая 1998г№160.

***Особенности договора бытового подряда.*** *Договор бытового подряда – это такой вид договора подряда, в котором одна сторона (подрядчик), осуществляющая предпринимательскую деятельность в сфере оказания бытовых услуг, обязуется выполнить по заданию гражданина (заказчика) определённую работу, предназначенную удовлетворять бытовые или другие личные потребности заказчика, а заказчик обязуется принять и оплатить работу* (п. 1ст. 730ГК).

Легальное определение бытового подряда выделяет, прежде всего, особенности субъектного состава данного договора: *заказчик* – гражданин, заказывающий выполнение работ для удовлетворения собственных бытовых или иных личных потребностей; *подрядчик –* лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность. Выполнение работ по договору подряда имеет всегда предпринимательский характер, однако не всегда осуществляется предпринимателем в юридическом смысле – субъектом предпринимательской деятельности. В договоре бытового подряда подрядчик должен являться субъектом предпринимательской деятельности, т.е. либо гражданином-предпринимателем, либо коммерческой организацией, либо некоммерческой организацией, если ей предоставлено, право осуществлять предпринимательскую деятельность. Кроме того, в легальном определение подчёркивается, что подрядчик – это лицо, осуществляющее соответствующую деятельность. В контексте нормы ГК можно сделать вывод, что речь идёт о предпринимателях, деятельность которых направлена на выполнение работ по заказам граждан, т.е. осуществляющих деятельность по обслуживанию населения. Так, договор, заключённый гражданином с АО «Кировский завод» на изготовление металлоконструкций для строительства дачи, не может рассматриваться как бытовой подряд, поскольку данное предприятие не занимается оказанием услуг населению. Следовательно, подрядчик в договоре бытового подряда – это лицо, имеющее статус предпринимателя (или приравненный к нему), основным направлением деятельности которого является выполнение работ по заказам граждан. Подтверждением последнего обстоятельства является признание бытового подряда публичным договором (п.2 ст.730ГК).

Учитывая публичность договора и требования законодательства о защите потребителей, на подрядчика возлагается обязанность по предоставлению заказчикам до заключения договора информации о себе, правилах выполнения работ, правах заказчиков. В соответствии со ст.732 обязательно предоставление информации о предлагаемой работе, её видах и особенностях, о цене, форме оплаты, а также об иных сведениях, относящихся к договору, в частности, указание на конкретное лицо, которое будет выполнять работу. Если предоставленная информация окажется неполной либо недостоверной, что привело к заключению договора на выполнение работы, не отвечающей требованиям заказчика, последний вправе расторгнуть договор и потребовать возмещения убытков.

Закон не содержит специальных правил о форме договора бытового подряда, что предполагает возможность его заключения и в устной и в письменной формах в соответствии с общими нормами гражданского законодательства, однако и в Правилах бытового обслуживания населения, и в ряде других документов говорится о том, что заказ гражданина должен быть квитанцией (договором). При этом допускается ещё более упрощённый вариант оформления договорных отношений – выдача жетона или кассового чека. В п.4 Правил бытового обслуживания населения установлены требования к порядку оформления договора бытового подряда: заказ на оказание услуги (выполнение работы) оформляется договором (квитанцией) или иным документом установленной формы, в котором заполняются все указанные в нём реквизиты: юридический адрес исполнителя, фамилия и инициалы заказчика, его телефон или адрес; дата приёма заказа, сроки начала и окончания исполнения заказа, сумма аванса (полная сумма), подписи принявшего и сдавшего заказ, вид услуги, полное наименование материалов исполнителя и потребителя, их стоимость и количество, сдаваемого в ремонт изделия; другие реквизиты.

Приём заказов на изготовление изделий производится по журналам мод или образцам, а также по эскизам потребителя. По его желанию, подтверждённому подписью, могут быть сделаны согласованные с исполнителем отступления от образцов и технологии изготовления изделия, если они не угрожают безопасности, жизни и здоровью потребителя, окружающей среде, а также не причинят вреда имуществу потребителя.

*Предметом* договора бытового подряда является результат работы, предназначенной удовлетворять бытовые или другие личные потребности граждан. Закон связывает потребительский характер не с результатом, а с самой работой, которую выполняет подрядчик. Так, не будет бытовым подрядом договор, заключённый гражданином с промышленным предприятием на изготовление хозяйственных сумок. Хотя результат работы имеет потребительский характер, однако, сама работа и возникающие при этом отношения бытового подряда ввиду отсутствия потребительского характера самой работы.

В практике предприятий сферы обслуживания нередки случаи навязывания гражданам дополнительных работ и услуг. Например, гражданин хотел бы заказать пошив пиджака, а ему предлагается пошив только костюма в целом и т.п. В качестве гарантии защиты интересов заказчиков в п.1 ст.731 ГК установлено, что подрядчик не вправе навязывать заказчику включение в договор бытового подряда дополнительной работы или услуги, а заказчик вправе отказаться от оплаты работы или услуги, не предусмотренной договором.

Работа может выполняться из материала, как подрядчика, так и заказчика. Наряду с общими требованиями, предусмотренными нормами о подряде, в бытовом подряде особо устанавливаются правила оценки и расчётов за материалы. Так, при выполнении работ из материала заказчика обязательно указание в квитанции или ином документе, выдаваемом подрядчиком заказчику, точного наименования, описания и цены материала. Цена материала заказчика должна быть определена соглашением сторон, однако в практике часты случаи, когда приёмщик настаивает на заниженной цене материала и заказчик вынужден согласиться с этим. В таком случае закон предоставляет право заказчику оспорить произведённую оценку материала в суде (ст.734 ГК). Разумеется, обращение в суд последует только в случае нарушения договора подрядчиком, когда встанет вопрос о компенсации стоимости материала или его замене аналогичным. Кроме того, ст.35 Закона РФ «О защите прав потребителей» предусматривает обязанность подрядчика в случае полной или частичной утраты (повреждения) материала (вещи), принятого от заказчика, в трёхдневный срок заменить его однородным материалом (вещью) аналогичного качества и по желанию заказчика изготовить изделие из однородного материала (вещи) в разумный срок, а при отсутствии однородного материала (вещи) аналогичного качества – возместить потребителю двукратную цену утраченного (повреждённого) материала (вещи), а также расходы, понесённые заказчиком. Так, п.33 правил оказания услуг (выполнения работ) по техническому обслуживанию и ремонту автотранспортных средств предусматривает, что в случае утраты, порчи, повреждения принятого у потребителя автотранспортного средства (запасных частей, материалов) исполнитель обязан известить об этом потребителя и в 3-дневный срок передать в собственность потребителю безвозмездно автотранспортное средство (запасные части, материалы) аналогичного качества либо возместить двукратную цену утраченного (повреждённого) автотранспортного средства (запасных частей, материалов), а также расходы, понесённые потребителем.

Если работа выполняется из материала подрядчика, то для защиты интересов заказчика от последствий возможных изменений цен закон требует, чтобы материал был оплачен заказчиком при заключении договора полностью или в части, указанной в договоре (с предоставлением отсрочки, окончательным расчётом после выполнения работы или в кредит). В этом случае последующее изменение цен на материал не влечёт перерасчёта (ст.733ГК).

В договоре бытового подряда предусмотрено государственное регулирование цен на выполняемые работы. Как и в общем случае, цена определяется соглашением сторон, она может быть выше устанавливаемой или регулируемой соответствующими государственными органами (ст.735ГК).

### Расчёты за выполненную работу производятся, как правило, после окончательной сдачи работы подрядчиком. Выплата аванса либо оплата работы полностью при заключении договора может быть произведена только с согласия заказчика. Подрядчик не вправе самостоятельно требовать внесения, каких –либо сумм в счёт оплаты работ. Потребитель обязан оплатить выполненную работу после её окончательной сдачи исполнителем, и лишь с согласия потребителя работа может быть оплачена им при заключении договора полностью или путём выдачи аванса (п.6 Правил бытового обслуживания).

### За нарушение сроков в договоре бытового подряда может применяться неустойка, установленная п.5 ст.28 закона РФ «О защите прав потребителей» в размере 3% цены выполнения работы (оказания услуги), а если цена выполнения работы договором о выполнении работ не определена – общей цены заказа за каждый день (час, если срок определён в часах) просрочки. Договором о выполнении работ между потребителем и исполнителем может быть установлен более высокий размер неустойки (пени). Кроме того, Закон о защите прав потребителей предусматривает возможность введения нормативных сроков выполнения работ, устанавливаемых в правилах выполнения отдельных видов работ (ст.27), а также сроков удовлетворения отдельных требований потребителя. Так, требования потребителя об уменьшении цены за выполненную работу (оказанную услугу), о возмещении расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги), должны быть удовлетворены в десятидневный срок; требования потребителя о безвозмездном изготовлении другой вещи из однородного материала такого же качества или о повторном выполнении работы (оказании услуги) подлежат удовлетворению в срок, установленный для срочного выполнения работы (оказания услуги), а если срок не установлен, - в срок предусмотренный договором о выполнении работы (оказании услуги), который был ненадлежаще исполнен (ст. 31Закон РФ «О защите прав потребителей»).

### Заказчику предоставлено право в любое время сдачи ему работы отказаться от договора бытового подряда, выплатив подрядчику, часть установленной цены пропорционально части выполненной работы, а также возместив ему расходы (если они не входят в соответствующую часть цены), произведённые в целях исполнения договора до получения извещения о расторжении договора. В отличие от общего правила ст.717ГК, заказчик в договоре бытового подряда не обязан возмещать подрядчику убытки, причинённые расторжением договора о выполнении работы, в пределах разницы между частью цены, выплаченной за выполненную до получения извещения о расторжении договора работу, и ценой всей выполняемой работы (п.2 ст.731ГК). Отмеченное ограничение ответственности заказчика за односторонний отказ от договора является императивным, любые условия договора, лишающие заказчика права отказаться от договора на условиях, предусмотренных ст.731ГК, ничтожны.

### Правило о передаче заказчику информации при сдаче работы в бытовом подряде, прежде всего, направлено на обеспечение безопасности граждан. В связи с этим подрядчик при сдаче работы обязан сообщить заказчику о требованиях, которые необходимо соблюдать для эффективного и безопасного использования результата работы, возможных последствиях их несоблюдения (ст.736ГК).

 Правила безопасности подчёркивают специфику бытового подряда и при обнаружении недостатков в выполненной работе. Так, устранение недостатков производится в соответствии с общими правилами ст. 723, 725ГК, однако недостатки, которые могут представлять опасность для жизни и здоровья, как заказчика, так и других лиц, подлежат устранению независимо от сроков их обнаружения. Требование об их устранении может быть предъявлено в течение 10 лет (ст.737 ГК).

Статья 738 ГК предусматривает права подрядчика в случае неявки или иного уклонения заказчика от приёмки выполненной работы. Подрядчик вправе, письменно предупредив заказчика, по истечении двух месяцев с момента предупреждения продать результат работы за разумную сумму, а вырученную сумму, за вычетом причитающихся ему платежей, внести в депозит. В отличие от исходного правила п. 6ст.720ГК, подрядчик не связан месячным сроком ожидания и необходимостью двукратного предупреждения, ему достаточно в любой момент после наступления срока приёмки работы письменно уведомить заказчика, и через два месяца он вправе реализовать результат работы.

***2. Договор строительного подряда***

**2.1.Общие положения.** Договоры строительного подряда заключаются на строительство, реконструкцию или капитальный ремонт предприятий, зданий, 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, произошедшие в социально-экономическом строе страны, внесли существенные коррективы во взаимоотношения между заказчиками строящихся объектов и подрядчиками, выполняющими соответствующие работы. Объёмы строительных работ, осуществляемых за счёт 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.

Основное ядро действующего законодательства о капитальном строительстве составляют правила, закреплённые главой 37ГК. Принципиально новым моментом является то, что рассматриваемой сфере отныне действует подавляющее большинство общих норм о договорах подряда. В тоже время многие правила, которые раньше применялись в основном лишь в области строительства, например о системе генерального подряда, приобрели значение общих норм, а другие вопросы, например о риске случайной гибели предмета подряда, которые применительно к обычному подряду на капитальное строительство прежде решались по-разному, сейчас регулируются одинаково.

Наряду с общими правилами о договорах подряда отношения в области капитального строительства регулируются нормами 3 главы 37ГК, специально рассчитанными на строительный подряд.

Завершая общую характеристику действующего законодательства о капительном строительстве, следует отметить такую его особенность, как вхождение в него большого массива *нормативно-технических норм*, т.е. правил, регламентирующих технические процессы проектирования и введения строительно-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, применяемых уполномоченными государственными органами. Продолжается процесс их постепенного обновления, обусловленный как научно-техническим прогрессом, так и повышенным требованиям к безопасности строительства.

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 указано с решением целого ряда вопросов, частности с выделением соответствующего земельного участка, утверждением проектно-сметной документации, получением согласований органов, отвечающих за градостроительную политику, пожарную и экологическую безопасность.

Далее, 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, возникнуть потребность внесения изменений в проектную документацию и т., 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 учётом того, что специфика выполнения строительных работ для государственных нужд раскрыта в отдельном параграфе настоящей главы.

**2.2. Понятие и элементы договора строительного подряда.**

*По договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определённый объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять из результат и уплатить обусловленную цену* (п.1ст.740ГК).Сравнивая данное определение с легальным определением договора обычного подряда (п. 1ст.702ГК), нетрудно заметить, что наряду с предметом договора *существенными условиями* договора строительного подряда являются ещё цена и срок договора, без согласования которых договор не может считаться заключённым. 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 деятельности является предпринимательская деятельность.

**Субъектами** договора строительного подряда являются заказчики посредник.

В роли *заказчика* 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 очень часто не совпадают в одном лице.

**Инвесторами** являются лица, осуществляющие вложение собственных, заемных или привлечённых средств в форме инвестиций и обеспечивающие их целевое использование (п. 3ст.2 Закона РСФСР «Об инвестиционной деятельности в РСФСР»). Инвесторами могут быть органы, уполномоченные управлять государственным или 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 том 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 нём в качестве заказчика. Таким образом, заказчик в договоре строительного подряда это лицо, которое от имени инвестора или от своего имени заключает договор с подрядчиком и обладает всеми правами и обязанностями вытекающими из договора.

В качестве **подрядчиков** выступают различные строительные и строительно-монтажные организации независимо от форм собственности, а также 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 привлекают субподрядчиков в лице специализированных фирм организаций.

**Предметом** договора строительного подряда, как и договора обычного подряда, является результат деятельности подрядчика, имеющий конкретную овеществлённую форму. Им может быть объект нового строительства, в том числе построенный «под ключ»; реконструкция и техническое перевооружение действующего предприятия; капитальный ремонт здания или сооружения; монтаж технологического, энергетического и другого специализированного 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 обязанности 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.3ст.740ГК). 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 объёма строительных работ цена договора обычно определяется путём 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 объём, содержания 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.743-744ГК, которые подробно рассмотрены 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 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 отношение сторон носят длящийся характер, точное определение как конечного выполнения работы (именно он является существенным условием договора), так и сроков завершения её отдельных этапов имеет для сторон первостепенное значение. Срочный характер имеют и многие обязанности, принимаемые на себя заказчиком. Начало течения, и продолжительность многих сроков зависит друг от друга. С целью согласования сроков выполнения сторонами взаимных обязательств к договору строительного подряда обычно прилагаются различные календарные планы и графики, которые становятся частями договора.

**Форма** договора строительного подряда в большинстве случаев письменная, причём договор составляется в виде единого документа, подписываемого сторонами. В прежние годы 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. Сейчас всё чаще всего 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 введения строительства в различных отраслях.

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

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

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, определённой законодательством РФ. Проекты строительства, осуществляемого за счёт государственных капитальных вложений, финансируемых из республиканского бюджета РФ, утверждаются соответствующими органами государственного управления или в устанавливаемом ими порядке. Проекты строительства, осуществляемого за счёт собственных финансовых ресурсов, заемных и привлечённых средств инвесторов (включая иностранных), утверждаются непосредственно заказчиками (инвесторами).

Договоры строительного подряда могут заключаться как в обычном порядке, путём вступления будущих контрагентов в прямой контакт, согласования ими всех необходимых условий будущего договора и его подписания.

Также могут заключаться и посредством проведения специальных подрядных торгов, на что и ориентирует действующее законодательство.

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,* которую 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.
3. Требования по составу документов оферты, которые обычно включают заявку на участие в подрядных торгах, временное поручительство в форме гарантии банка, копию платёжного документа, подтверждающего внесения задатка;
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;
6. Проект договора строительного подряда;
7. Форма заявки на участие в торгах.

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

в зависимости от проведения организатором торгов предварительного отбора претендентов – на торги с предварительной квалификацией и торги без предварительной квалификации;

в зависимости от того, в который раз назначаются торги по данному предмету торгов, - на торги первичные или вторичные;

в зависимости от участия иностранного оферента – на торги с участием иностранного оферента и торги без участия иностранного оферента;

в зависимости от участия оферентов в процедуре торгов и оглашения их результатов – на торги гласные и негласные;

в зависимости от того, допускаются ли к участию в торгах неограниченное число претендентов либо претенденты, удовлетворяющие специально оговоренным условиям; - на торги открытые и закрытые.

В подрядных торгах могут участвовать любые российские иностранные организации независимо от форм собственности, имеющие необходимое разрешение на занятие строительной деятельности (если только торги не являются закрытыми). Победителем торгов, который определяется специальным тендерным комитетом, становится тот оферент, предложение которого наиболее полно отвечает всем требованиям, содержащимся в тендерной документации.

2.4. Содержание договора и ответственность по договору строительного подряда.

В связи с тем, что по договору строительного подряда подрядчик должен выполнить, как правило, большой объём строительных работ, параметры которых заданы технической документацией, закон придаёт 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 (так называемое двустадийное проектирование). В этих случаях при заключении договора должны быть чётко определены состав и содержание технической документации, а также предусмотрено, какая из сторон и в какой срок должна предоставить соответствующую документацию (п.2ст.743ГК).

Независимо от того, кто – заказчик или подрядчик – готовит техническую документацию, а также смету, оба эти документа подлежат обязательному согласованию сторонами и после этого остаются, как правило, неизвестными до завершения строительства. Подрядчик должен осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с технической документацией, определяющей объём содержания 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.

Нередки, однако, случаи, когда в ходе строительства выявляются не учтённые 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 учтённых в технической документации, подрядчик должен немедленно информировать об этом заказчика и ждать его указаний. Ввиду того, что такому сообщению придаётся важное юридическое значение, в договоре строительного подряда обычно оговаривается, что оно предлагается 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 счёт заказчика. Подрядчик, не выполнивший данную обязанность, равно как и подрядчик, вообще не сообщивший заказчику о выявлении неучтённых 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 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 проведение дополнительных работ (п.3ст.743ГК).

Если заказчик согласен на проведение и оплату дополнительных работ, подрядчик не вправе отказаться от их выполнения. Пункт 5ст.743ГК устанавливает лишь два исключения из данного правила. Во-вторых, подрядчик может сослаться на то, что соответствующие работы не входят в сферу его профессиональной деятельности, например, когда речь идёт о специальных работах, которые выполнялись другой организацией по прямому договору с заказчиком. Во-вторых, подрядчик может быть освобождён от их выполнения, если докажет, что он не может выполнить соответствующие работы по не зависящим 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 объективная потребность в ёе 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.

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 общей 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 объёму 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 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 обнаружен явный дефект, подрядчик вправе его устранить и потребовать от заказчика возмещения связанных с этим разумных расходов (п.4 ст. 744ГК). 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 сметы у подрядчика возникает в случае, если по не зависящим от него причинам стоимость работ превысила смету не менее чем на 10% (п. 3ст.744ГК). 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 сослать 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 ведения правительством новых таможенных пошлин, но общая стоимость работ возросла менее чем на 10%, связанные с этим дополнительные расходы возлагаются на самого подрядчика. Подчеркнём, что указанный количественный порог (10% общей стоимости работ) присутствует лишь в строительном подряде, поскольку в общих правилах о подряде (п.6 ст.709ГК) каких-либо количественных ограничений на это счёт не содержится. Систематическое толкование закона позволяет также сделать вывод о том, что в условиях, когда подрядчик вправе настаивать на увеличение сметы, заказчик лишён возможности отклонит его предложение. Поэтому если не зависящее от подрядчика повышение сметной стоимости договора приведёт к его прекращению, неблагоприятные последствия данного обстоятельства будут возложены на заказчика.

Следующий аспект содержания договора строительного подряда, который заслуживает быть выделенным особо, - это *права и обязанности сторон, связанные с осуществлением заказчиком контроля и надзора за выполнением работ.*

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 Федерального закона «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»). Технический надзор за строительством осуществляется во всех случаях, когда строительство ведётся за счёт бюджетных средств. 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. 748ГК).

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

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 ведёт к увеличению общего срока строительства объекта.

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.

Рядом важных особенностей обладает, далее, *сдача-приёмка законченного строительством объекта.* Приёмка 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 счёт бюджетных ассигнований, сдача-приёмка 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 приёмочной комиссией, состав и уровень которой определяется в зависимости от сметной стоимости строительства и назначения объекта. Если же строительство велось за счёт 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 приёмки результата работ возлагается на заказчика, если иное не предусмотрено договором. Заказчик должен обеспечить участие в приёмочной комиссии представителей соответствующих органов и заинтересованных организаций.

Договор строительного подряда может предусматривать как сдачу-приёмку объекта в целом, так сдачу-приёмку его по частям (этапам, очередям). Если объект сдаётся заказчику по частям, стороны должны оговорить, кто из них будет осуществлять пользование переданной части объекта, обеспечивать его охрану, нести эксплутационные расходы. 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.753гк).

Нередко приёмке результатов работ должны предшествовать предварительные испытания эксплутационных качеств построенного объекта (проверка работы механизмов, узлов, агрегатов). В этом случае приёмка объекта осуществляется только при положительном результате предварительных испытаний.

**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 правила об ответственности за нарушение обычного подрядного обязательства. Однако специфика строительного подряда налагает известный отпечаток на применение общих мер и обуславливает действие некоторых специальных правил об ответственности.

Поскольку участниками договора строительного подряда обычно являются предприниматели, ответственность наступает независимо от их вины в нарушение обязательств, если иное непредусмотрено договором. В 3 главы 37 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 правонарушение в области строительства от 27 декабря 1992 года и постановление Совета Министров – правительства РФ от 27 июля 1993г.№729 «Об утверждении Положения о порядке наложения штрафов за правонарушение в области строительства». В соответствии с указанными актами предприятия независимо от ведомственной принадлежности и форм собственности, являющихся 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, за уклонение от исполнения или несвоевременное исполнение предписаний, выданных органами Государственного архитектурно-строительного надзора РФ. Уплата штрафа не освобождает виновных лиц от обязанности по устранению допущенных ими нарушений и возмещению ущерба.

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 номах и правилах (п. 1ст. 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 влечёт ухудшения качества работ, поскольку оно не согласованно с заказчиком, представляет собой нарушения 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.723ГК 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.

Вместе с тем п.2 ст. 754ГК подчёркивается, что подрядчик не несёт ответственность 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 характер допущенных отступлений разрешается судом с учётом, 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.

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.723-725ГК). Имеющиеся особенности касаются сравнительно частных моментов и сводятся к следующему.

Во-первых, в обычном подряде, подрядчик несёт 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.755ГК), что гарантийный срок прерывается на о время, когда объект не мог эксплуатироваться вследствие недостатков, за которые отвечает подрядчик (п.3 ст.755ГК), и что по соглашению сторон установленный законом гарантийный срок может быть увеличен (п.1 ст.755ГК).

В договоре строительного подряда может быть включено условие о том, что подрядчик по требованию заказчика и за его счёт обязуется устранять такие недостатки, за которые он ответственности не несёт (ст. 757ГК).

**3. Договор подряда на выполнение проектных и изыскательских работ**

**Понятие и элементы договора.** *По договору подряда на выполнение проектных и изыскательских работ подрядчик (проектировщик, изыскатель) обязуется по заданию заказчика разработать техническую документацию и (или) выполнить изыскательские работы, а заказчик обязуется принять и оплатить их результаты (п. 1 ст. 758ГК).* Проведение изыскательских работ и разработка технической документации предваряют начало строительства любого объекта и являются его обязательными предпосылками. Договор строительного подряда может заключаться при наличии утверждённой в установленном порядке технической документации, так и при её отсутствии. В последнем случае в соответствии с достигнутой договорённостью заказчик или подрядчик принимает на себя обязанность представить к установленному договором строительного подряда сроку необходимую техническую документацию. В связи с тем, что разработка технической документации требует особых знаний, навыков и немалых усилий, а также наличия особой лицензии, выполнение этой работы обычно поручается специалисту в лице проектной организации. Отношение сторон оформляются договором подряда на выполнение проектных, а при необходимости – изыскательских работ.

**Предметом** договора является выполнение проектировщиком (изыскателем) проектных и (или) изыскательских работ, которые должны завершаться составлением технической документации или предоставлением заказчику данных о проведённых изысканиях. Договором может охватываться выполнение как того и другого вида работ, так и лишь одного их них.

**Изыскательские работы -**  это составная, причём начальная стадия проектирования. Изыскания проводятся с целью технико-экономического обоснования выбора района и конкретного места строительства, комплексного изучения природных условий района, возможностей использования местных строительных материалов, источников водоснабжения, транспортного сообщения, прокладки коммуникаций. Иными словами, задачей изыскательских работ является подготовка всех данных, которые необходимы для разработки технико-экономического обоснования строительства и последующего составления технической документации.

**Техническая документация** представляет собой комплекс документов (технико-экономическое обоснование, чертежи, схемы, пояснительные записки), определяющих объём и содержание строительных работ, а также другие предъявляемые к ним требования. В зависимости от сложности объекта строительства проектирование может вестись в одну или в две стадии. Если объект не представляет большой сложности либо строится по серийному проекту, готовится лишь рабочий проект со сводным сметным расчётом. При строительстве более сложных объектов вначале готовится технический проект со сводным расчётом стоимости строительства, а затем на его основе разрабатывается рабочий проект (рабочая документация) с конкретной сметой.

Разработка технической документации и проведение изыскательских действующим законодательством рассматриваются в качестве разновидности подрядных работ.

**Сторонами** договора являются заказчик и подрядчик (проектировщик, изыскатель). В качестве заказчиков могут выступать любые лица, которые нуждаются в результатах проектных и изыскательских работ. Нередко заказы на выполнение подобных работ делаются лицами, которые сами являются подрядчиками по договорам строительного подряда.

Напротив, к подрядчикам предъявляются определённые требования. Принимать на себя обязанности проектировщика (изыскателя) могут лишь субъекты, которые, во-первых, являются предпринимателями и, во-вторых, имеют специальную лицензию на выполнение таких работ. Как и в строительном подряде, широко практикуется система генерального подряда, при которой генеральный проектировщик привлекает к выполнению отдельных видов проектных и изыскательских работ специализированные проектные организации.

**Цена** договора подряда на выполнение проектных и (или) изыскательских работ чаще всего приобретает форму сметы, содержащею постатейный перечень затрат подрядчика на выполнение работ. Цена не считается существенным условием договора и в случае недостаточного определения её в договоре может быть установлена в соответствии с п. 3 ст.424 ГК.

Договор подряда на выполнение проектных и изыскательских работ по смыслу закона всегда носит **срочный характер.** При заключении договора стороны должны предусмотреть срок, в течение которого подрядчик должен выполнить соответствующие работы и передать их результат заказчику. Общий срок договора может быть разбит на ряд промежуточных сроков, к которым должны быть выполнены отдельные этапы работ. Срок, однако, не относится к существенным условиям договора, так как при отсутствии в договоре чётких временных границ подрядчик должен выполнить порученную работу в разумный срок после возникновения обязательства (п.2ст.314ГК).

Хотя каких-либо требований к форме договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ в законе не содержится, обычно он заключается в письменной форме.

***К обязанностям подрядчика*** относится, прежде всего, выполнение работ в точном соответствии с заданием, иными исходными данными на проектирование и договором (абз.2 п.1 ст.760ГК). Любые отступления от этого задания, иных исходных данных или условий договора подрядчик должен в обязательном порядке согласовать с заказчиком. При выполнении работ должен соблюдаться все требования Строительных норм и правил, ГОСТов и других обязательных нормативов.

Следую щей обязанностью подрядчика является согласование технической документации с заказчиком, а при необходимости вместе с заказчиком – с компетентными государственными органами и органами местного самоуправления. Подрядчик должен представить заказчику для согласования комплект технической документации, дать необходимые пояснения, обосновать целесообразность предлагаемых проектных решений, выбора конкретных строительных материалов и т.п. заказчик проверяет соответствие технической документации нормативно-техническим требованиям и своему заданию и, если между ними нет расхождений, согласует техническую документацию.

Помимо согласования технической документации с заказчиком, подрядчик должен в установленных законом случаях получить соответствующие согласование компетентных государственных органов и органов местного самоуправления. Поскольку в таком согласовании участвует и заказчик, стороны должны договориться о том, как они будут действовать. Если для согласования документации требуется внести в неё изменения и исправления, продиктованные справедливыми требованиями компетентных органов, подрядчик должен это сделать либо за свой счёт (если соответствующие недочёты обусловлены его действиями), либо за счёт заказчика (если имелись ошибки в его задании или представленных им исходных данных).

Согласованные в установленном порядке техническая документация либо результаты изыскательских работ должны быть переданы подрядчиком заказчику (абз. 3 п. 1 ст.760ГК). Техническая документация передаётся в готовом виде, пригодном для её дальнейшего использования, в оговоренном числе экземпляров, в полном комплекте и соответствующими пометками о её согласовании. Передача осуществляется по акту сдачи-приёмки, в котором отмечается все эти данные.

Подрядчик обязуется не передавать копии технической документации третьим лицам без получения от заказчика соответствующего разрешения. Указанный запрет обусловлен тем, что данная техническая документация разработана по заданию конкретного заказчика и сполна им оплачена. Хотя никаких особых исключительных прав на реализацию воплощенных в технической документации решений у заказчика не возникает, он вправе рассматривать содержащиеся в технической документации сведения как свою служебную и коммерческую тайну (ст.139ГК).

Преданная заказчику техническая документация представляет для него ценность при условии, что он может её свободно использовать в тех целях, для которых она им заказывалась. Поэтому подрядчик должен обеспечить юридическую чистоту технической документации, т.е. гарантировать отсутствие у третьих лиц возможности воспрепятствовать выполнению работ или ограничивать их выполнение на основе подготовленной подрядчиком технической документации (п.2 ст.760ГК). В данном случае под третьим лицами понимаются и компетентные государственные органы (например, те из них, с которыми техническая документация не была в установленном порядке согласована), и хозяйствующие субъекты (например, организация, обладающая исключительными правами на использование архитектурного проекта, на основе которого разработана техническая документация для строительства), и конкретные физические лица (например, авторы архитектурной части проекта). В случае предъявления к заказчику соответствующих претензий со стороны третьих лиц подрядчик должен выступить на стороне заказчика и защитить его интересы.

Если же требования третьих лиц окажутся обоснованными, подрядчик должен возместить заказчику возникшие у него убытки. Наконец, подрядчик должен обеспечить надлежащее качество технической документации и выполненных изыскательских работ (ст.761ГК). Требования к качеству устанавливаются заданием заказчика, а также нормативно-технической документацией.

К **основным обязанностям заказчика** относится, прежде всего, обязанность передать подрядчику задание на проектирование, а также исходные данные, необходимые для составления технической документации (п.1 ст.759ГК). В задании заказчика определяется предмет предстоящих работ, в том числе основные требования к его качеству. Поскольку для составления задания требуются специальные знания, заказчик может получить его подготовку другим лицам, включая и самого подрядчика. В последнем случае задание становится обязательным для сторон с момента его утверждения заказчиком.

Заказчик обязан оплатить работу подрядчика в порядке, установленном договором (абз. 2 ст. 762ГК), а также возместить подрядчику дополнительные расходы, вызванные изменением исходных данных для выполнения проектных и (или) изыскательских работ вследствие обстоятельств, не зависящих от подрядчика (абз. 6ст. 762ГК). Если порядок оплаты договором не определён, заказчик должен уплатить подрядчику оговоренную договором цену полностью после завершения всех работ, а в случае, когда договор предусматривает отдельные этапы работ, - после завершения отдельных этапов.

Как и подрядчик, заказчик не может передавать техническую документацию третьим лицам, а равно разглашать содержащиеся в ней данные без согласия подрядчика (абз. 3 ст. 762ГК). По общему правилу, он должен использовать полученную от подрядчика техническую документацию только в целях, предусмотренных договором. Обычно права заказчика в части использования технической документации ограничиваются возможностью её применения при строительстве конкретного объекта. Однако договором могут быть предусмотрены и более широкие права заказчика, в частности возможность тиражирования технической документации, что обычно увязывается с размером оплаты.

Заказчик обязан оказывать содействие подрядчику в выполнении проектных и изыскательских работ в объёме и на условиях, предусмотренных договором (абз. 4 ст.762ГК). Содействие заказчика может выражаться в предоставлении подрядчику действующей нормативно-технической документации (что, например, актуально, когда в качестве подрядчика выступает иностранная проектная организация), выделение своих специалистов, которых подрядчик включает в группу проектирования, передаче подрядчику дополнительных исходных данных, необходимых для составления технической документации. Одной из форм содействия является и участие заказчика совместно с подрядчиком в согласовании готовой технической документации с соответствующими государственными органами и органами местного самоуправления.

Наконец, заказчик обязан привлечь подрядчика к участию в деле по иску, предъявленному заказчику третьим лицом в связи с недостатками составленной технической документации или выполненных изыскательских работ (абз. 7ст. 762ГК). Подобная ситуация возникает обычно тогда, когда в качестве заказчика по договору подряда на выполнение проектных и изыскательских работ выступает лицо, которое одновременно является подрядчиком по договору строительного подряда. Такое лицо отвечает перед заказчиком строительных работ за любые недостатки построенного объекта, включая и те, которые обусловлены недостатками проектной документации.

Возместив соответствующие убытки своему заказчику, подрядчик по договору строительного подряда вправе предъявить регрессный иск к проектировщику или изыскателю. Поэтому подрядчик по договору на выполнение проектных и (или) изыскательских работ прямо заинтересован в том, чтобы принять участие в споре между его заказчиком и третьим лицом и доказать, что техническая документация в данные изыскательских работ не имеют приписываемых им недостатков.

Непривлечение заказчиком подрядчика к участию в деле освобождает подрядчика от ответственности перед заказом, если подрядчик докажет, что, приняв участие в деле, он мог бы предотвратить взыскание с заказчика убытков или применение к нему санкций, связанных с недостатками технической документации или данных изыскательских работ. Напротив, подрядчик, привлечённый к участию в деле, но не принявший в нём участие, лишается права доказывать неправильность ведения дела заказчиком. Два последних правила в ГК прямо не зафиксированы, но могут применяться по аналогии со ст. 462ГК, закрепляющей сходное правило применительно к купле-продаже.

#### Подрядные работы для государственных нужд.

***4.1 Общие положения***

В условиях рыночной экономики строительные проектные, изыскательские и иные связанные со строительством работы выполняются на основе договоров, которые заключаются по свободному усмотрению сторон. Между тем в результатах таких работ нуждается и государство, реализующее, в частности, свои целевые программы по строительству жилья для малообеспеченных слоев населения и некоторых других категорий граждан, созданию объектов жизнеобеспечения, социального обслуживания. В этой связи наряду с правилами, регламентирующими выполнение строительных и иных работ при обычных условиях гражданского оборота, имеется специальное законодательство о подрядных работах для государственных нужд.

Важно подчеркнуть, что в рассматриваемой сфере в настоящее время действуют совершенно иные принципы построения взаимоотношений подрядчиков и заказчиков по сравнению с теми, которые применялись в советский период. Отправная идея, пронизывающая все законодательство о подрядных работах для государственных нужд, состоит в том, что выполнение подрядных работ осуществляется на добровольной основе. Принуждение подрядчиков к вступлению в договорные отношения, связанные с выполнением таких работ, допускается лишь в исключительных случаях, предусмотренных законом (например, когда дело касается предприятий-монополистов), и при условии, что им будут возмещены все возможные в связи с этим затраты.

Взамен принуждения законодательство устанавливает систему мер по стимулированию участия подрядчиков на льготных условиях, выделение им целевых дотаций и субсидий, предоставление льгот по налогам и т.д. Кроме того, в законодательстве закреплены специальные гарантии, обеспечивающие возмещение подрядчикам их потерь, связанных с прекращением финансирования соответствующих работ, изменением условий государственных контрактов и т.п.

Государственный заказ на подрядные работы даётся лишь тогда когда на его выполнение соответствующим бюджетом выделены необходимые финансовые ресурсы. Обычно ресурсы выделяются под целевые программы, предусматривающие среди прочих мероприятий выполнение строительных, проектных и иных работ. В качестве гаранта осуществления финансирования выступает Правительство РФ или соответствующий орган управления субъекта РФ.

Эти и другие обстоятельства делают участие в подрядных работах для государственных нужд достаточно привлекательным. Сама необходимость административного давления на будущих участников договорных отношений автоматически отпадает. Напротив, государство получает возможность отбора среди многих претендентов наиболее достойных путём организации и проведения подрядных торгов. Правовой формой, о посредующей выполнение подрядных торгов. Правовой формой, опосредующей выполнение подрядных работ, предназначенных для удовлетворения потребностей РФ или субъекта РФ и финансируемых за счёт средств соответствующих бюджетов и внебюджетных источников, является государственный контракт на выполнение подрядных работ для государственных нужд.

**4.2. Понятие и основные особенности государственного контракта на выполнение подрядных работ для государственных нужд.**

*По государственному контракту на выполнение подрядных работ для государственных нужд (далее – государственный контракт) подрядчик обязуется выполнить строительные, проектные и другие связанные со строительством и ремонтом объектов производственного и непроизводственного характера работы и передать их государственному заказчику, а государственный заказчик обязуется принять выполненные работы и оплатить их или обеспечить их оплату* (п. 2 ст. 763ГК).

**Сторонами государственного контракта** являются государственный заказчик и подрядчик. Заказчиком может выступать государственный орган, обладающий необходимыми инвестиционными ресурсами, или организация, наделённая правом распоряжаться такими ресурсами. При передаче функций государственного заказчика хозяйствующим в договорах с ними предусматриваются обязательства по выполнению переданных им функций, эффективному использованию выделенных средств, а также ответственность сторон за нарушение обязательств. Государственные заказчики обеспечиваются финансовыми ресурсами в объёме, установленном соответствующими бюджетами.

Подрядчиком по государственному контракту может быть любое юридическое или физическое лицо, обладающее статусом предпринимателя и имеющее необходимую лицензию на выполнение соответствующего вида работ. К выполнению государственных контрактов наравне с российскими предпринимателями привлекаются иностранные организации. Выбор конкретного подрядчика производится на конкурсной основе путём подрядных торгов.

**Предметом** государственного контракта являются результаты строительных, проектных, изыскательских и иных связанных со строительством и ремонтом работ. При заключении контракта в нём конкретно определяются объём и виды предстоящих работ при необходимости с их разбивкой по годам и иным периодам.

**Цена** выступает в качестве существенного условия контракта, поскольку в соответствии с п.1ст766ГК в нем должны быть конкретно оговорены стоимость предстоящей работы, а также размер и порядок финансирования и оплаты работ. Стоимость работ по контракту определяется на основе конкурса (подрядных торгов) в пределах условий.

В ходе работ их стоимость по договоренности сторон может быть уточнена в связи с действием объективных обстоятельств. Выделение дополнительных финансовых средств на увеличение стоимости работ производится государственным заказчиком по согласованию с органом, выделившим эти средства.

Государственный заказчик обычно выделяет подрядчику в установленном порядке аванс, обеспечивает своевременное и непрерывное финансирование работ. Размер, сроки перечисления аванса, порядок его погашения, а также условия промежуточных расчётов за выполнение работы в пределах 95% их стоимости устанавливаются при заключении контракта (п.5 «Основных положений»).

Окончательный расчёт производится в 6-месячный срок после принятия объекта в эксплуатацию в целом или его очереди (отдельных зданий и сооружений), если иной срок расчетов не предусмотрен в контракте.

Важное значение в государственном контракте придается **сроку**. В контракте в обязательном порядке должны быть определены сроки начала и окончания работ, а по желанию сторон – и другие сроки (сроки приёмки отдельных очередей, пусковых комплексов, зданий, сроки передачи материалов). При уменьшении соответствующими государственными органами в установленном порядке средств соответствующего бюджета, выделенных для финансирования подрядных работ, стороны должны согласовать новые сроки, а при необходимости – и другие условия выполнения работ. Подрядчик вправе требовать от государственного заказчика возмещения убытков, причинённых изменением сроков выполнения работ (п.1 ст.767ГК).

К числу существенных условий государственного контракта относится также условие *о способах, обеспечивающих исполнение сторонами их обязательств (п.1 ст. 766ГК)*. Обязательства государственного заказчика по оплате подрядных работ гарантируются Правительством РФ или органом управления субъекта РФ в зависимости от того, за счёт каких средств финансируются соответствующие работы. Исполнение подрядчиком принятых обязательств могут обеспечивать банковская гарантия, поручительство, неустойка, возможно и сочетание этих средств.

Государственный контракт заключается в письменной форме в виде отдельного документа, подписываемого сторонами. Контракт заключается после обязательного предварительного проведения подрядных торгов, сущность которых раскрыта в параграфе 3 настоящей главы.

Определенными особенностями обладает *ответственность сторон за нарушение принятых по государственному контракту обязательств.* Во-первых, при несоблюдении установленных контрактом сроков выполнения работ их отдельных этапов бюджетное финансирование и льготное государственное кредитование их выполнение приостанавливается органом, выделившим соответствующие средства. Решение о дальнейшей судьбе строительства принимается в установленном порядке по предложению государственного заказчика, согласованному с заинтересованными органами государственного управления.

Во-вторых, «Основными положениями» установлено, что в случае нарушения сроков строительства подрядчик уплачивает штраф в размере одной тысячной части договорной стоимости за каждый день просрочки до фактического завершения строительства (п.9 «Основных положений»). Однако указанная ответственность наступает лишь при виновном нарушении подрядчиком принятых обязательств.

Государственным контрактом могут быть предусмотрены и другие меры имущественной ответственности, в том числе взыскание убытков в полном размере сверх неустойки.

***Список используемой литературы:***

1. ***«Гражданское право» А.П. Сергеев Москва 1999год***
2. ***Гражданский кодекс РФ***
3. ***Учебник гражданского права А.С. Литвинов Москва 1996год***
4. ***Практикум по гражданскому праву К.А. Иванова Москва 1998год***
5. ***Курс лекций по гражданскому праву под редакцией Н.И. Соболева.***