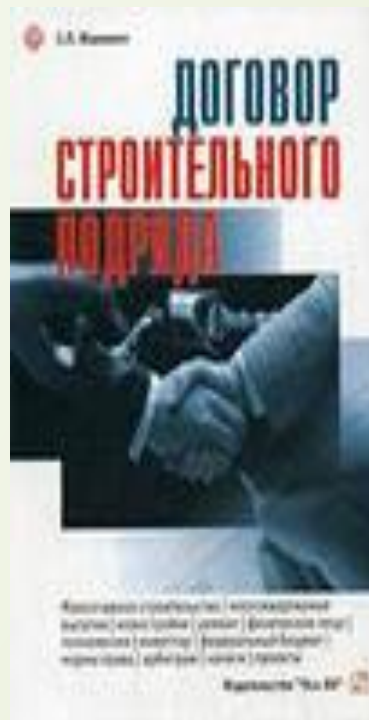
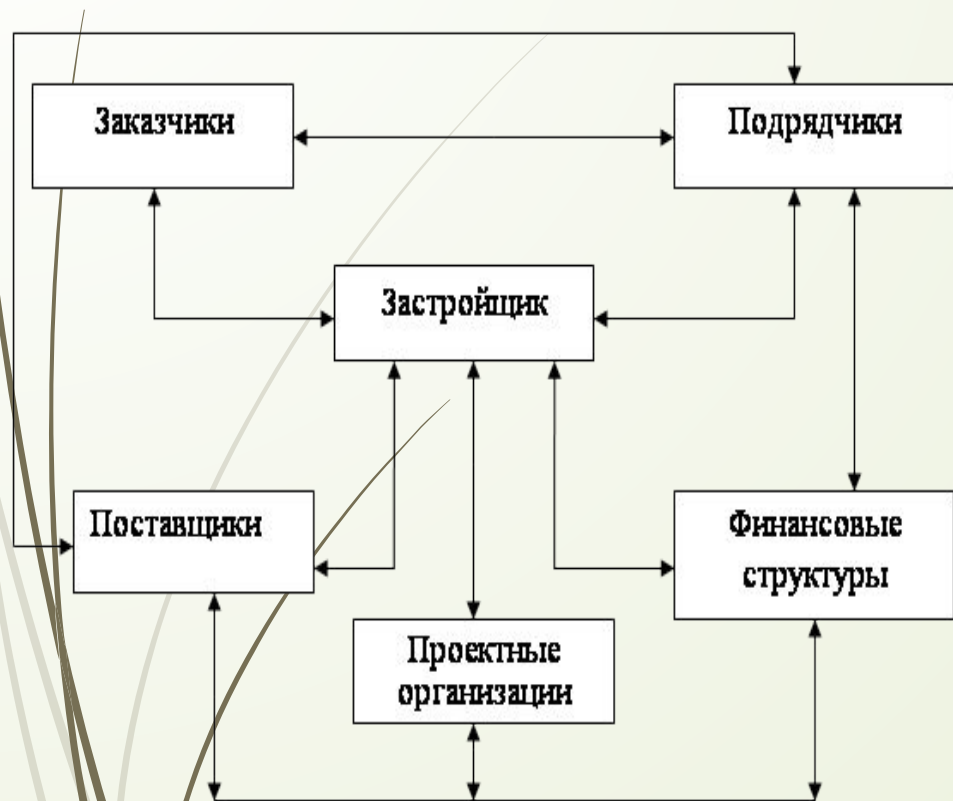


Тема «Договор строительного подряда»



Регулирование данного вида подрядных отношений осуществляется нормами § 3 гл. 37 Гражданского Кодекса «Строительный подряд».

Общие положения о подряде, содержащиеся в § 1 этой главы, применяются, если иное не установлено предусмотренными в ГК правилами о строительном подряде.




1. 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

В случаях, предусмотренных договором, подрядчик принимает на себя обязанность обеспечить эксплуатацию объекта после его принятия заказчиком в течение указанного в договоре срока. (ст. 740 ГК РФ)

Сторонами договора строительного подряда являются заказчик и подрядчик.

В качестве *заказчиков* могут выступать *инвесторы*, осуществляющие капитальные вложения на территории Российской Федерации с использованием собственных и (или) привлеченных средств в соответствии с законодательством РФ, а также уполномоченные на то инвесторами физические и юридические лица, которые реализуют инвестиционные проекты (п. 2, 3 ст. 4 Федерального закона от «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»).

Подрядчиками могут быть строительные, строительско-монтажные, проектно-строительные и другие организации, действующие в сфере строительного производства, а также граждане-предприниматели. Для выполнения соответствующих видов работ они должны иметь *лицензию* (п. 4 ст. 4 указанного Федерального закона).



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


Различают следующие *виды договора строительного подряда*:

- договоры на выполнение строительного-монтажных и иных работ по объекту в целом;
- договоры на выполнение отдельных комплексов монтажных и иных специальных строительных работ;
- договоры на выполнение пусконаладочных работ.

Если иное не предусмотрено договором, правила о договоре строительного подряда относятся также к работам *по капитальному ремонту* зданий и сооружений (п. 2 ст. 740 Гражданского Кодекса).

Договор строительного подряда должен быть заключен *в письменной форме*. При этом может использоваться форма (образец) договора, являющаяся приложением к упомянутому выше Руководству по составлению договоров подряда на строительство в Российской Федерации.

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



Подрядчик несет ответственность перед заказчиком за допущенные отступления от требований, предусмотренных в технической документации.

Договор строительного подряда может предусматривать как сдачу – приемку объекта в целом, так и сдачу – приемку по частям (этапам, очередям).

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 все виды ответственности ГК РФ не установлены и поэтому могут применяться финансовые, административные и другие меры.

1. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства, составляющего предмет договора строительного подряда, до приемки этого объекта заказчиком несет подрядчик.
2. Если объект строительства до его приемки заказчиком погиб или поврежден вследствие недоброкачества предоставленного заказчиком материала (деталей, конструкций) или оборудования либо исполнения ошибочных указаний заказчика, подрядчик вправе требовать оплаты всей предусмотренной сметой стоимости работ при условии, что им были выполнены обязанности, предусмотренные пунктом 1 ст.716 ГК РФ. (ст. 741 ГК РФ)



При осуществлении капитального строительства широко применяется система генерального подряда, при которой заказчик заключает договор с одной строительной организацией – *генеральным подрядчиком*, привлекающим для выполнения отдельных комплексов работ специализированные организации в качестве *субподрядчиков*. Генеральными подрядчиками и субподрядчиками могут являться и граждане, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица.

С согласия подрядчика заказчик заключает договоры на выполнение определенных монтажных и иных специальных работ по данному объекту строительства с другими подрядными монтажными и иными специализированными организациями. Такие заключаемые заказчиком договоры принято называть *прямыми договорами*

Для заключения договора строительного подряда необходимо предварительное получение определенных документов. Для заказчика таким документом является *разрешение на строительство*, выдаваемое федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта РФ или органом местного самоуправления в соответствии с их компетенцией (ст. 51 Градостроительного кодекса), а для подрядчика – *лицензия (разрешение) на осуществление строительной деятельности*.



Важным условием исполнения договора является то, что строительно-монтажные и иные работы по объекту должны быть выполнены в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, и сметой, определяющей цену работ (проектно- сметной документацией).

Осуществляя строительство, подрядчик обязан соблюдать строительные нормы и правила (СНиПы), другие технические нормы и правила, а также требования закона и иных правовых актов об охране окружающей среды и о безопасности строительных работ (ст. 751 Гражданского Кодекса).

Спецификой договоров строительного подряда обусловлено наличие дополнительных обязанностей заказчика, к которым прежде всего относится предоставление земельного участка, необходимого для производства работ

- Договор генерального подряда (договор генподряда) широко применяется в сфере капитального строительства. Заказчик заключает договор генерального строительного подряда с одной строительной организацией — генеральным подрядчиком (генподрядчиком), который ведет управление объектом строительства, и в свою очередь, для выполнения отдельных комплексов работ может привлекать специализированные организации на основе договора субподряда, т. е. в качестве субподрядчиков. Субподрядчика зачастую привлекают на выполнение работ по договору генерального подряда, на которые нужно специальное разрешение, например лицензия на осуществление проектно-изыскательских работ, которой нет у генподрядчика.

Основные функции генерального подрядчика, которые должны быть описаны в конкретном договоре генподряда:

- • выполнение видов работ, предоставленных в лицензии, собственными силами;
- • заключение договоров субподряда на выполнение отдельных видов работ;
- • организация строительства;
- • охрана труда, окружающей среды и обеспечение пожарной безопасности строительно-монтажных работ;
- • контроль за выполнением работ по договорам подряда и субподряда;
- • сдача объекта в эксплуатацию "под ключ";
- • оформление исполнительной документации и др.



Схема договорных отношений при строительном подряде



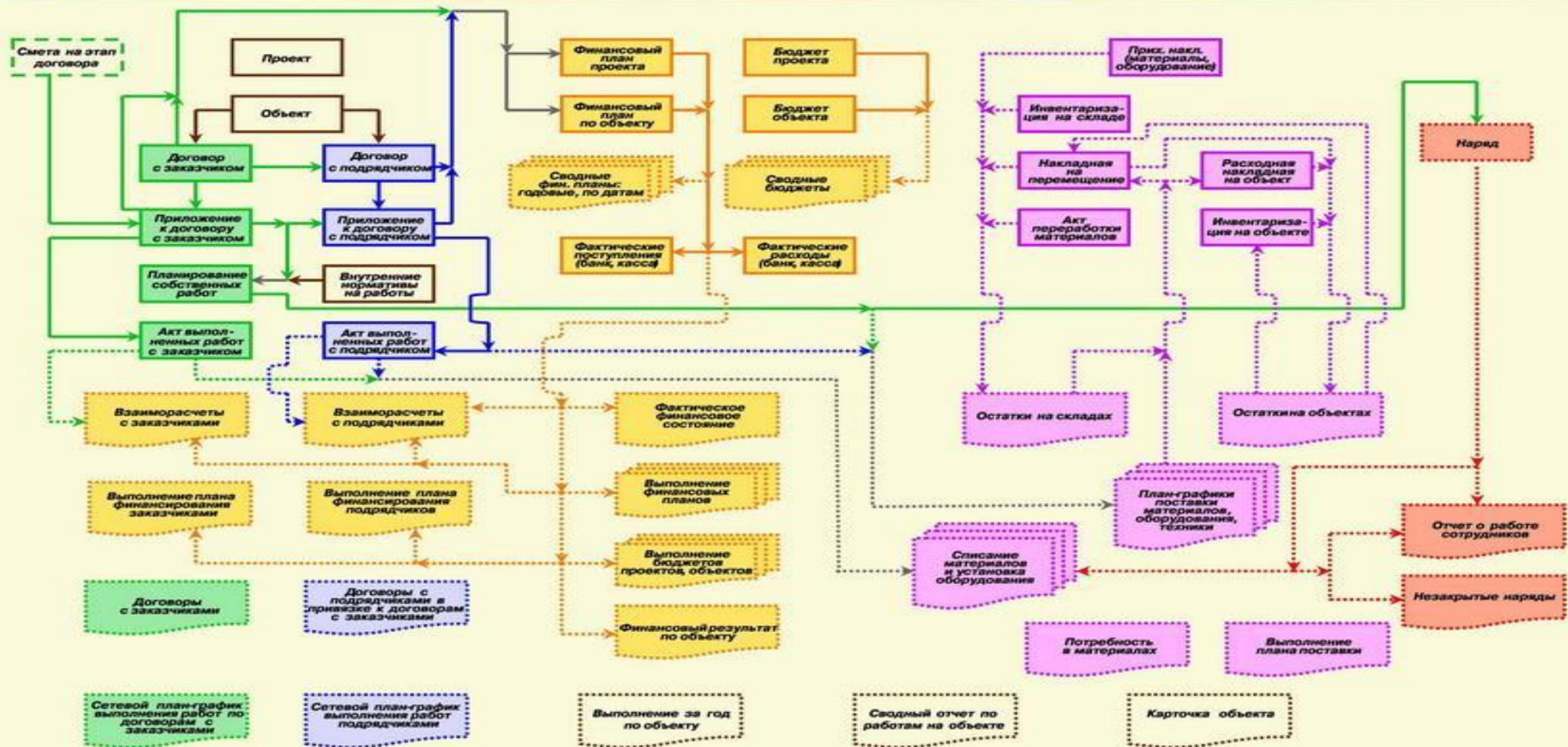
Спецификой договоров строительного подряда обусловлено наличие дополнительных обязанностей заказчика, к которым прежде всего относится предоставление земельного участка, необходимого для производства работ

Схема договорных отношений при использовании схемы генерального подряда

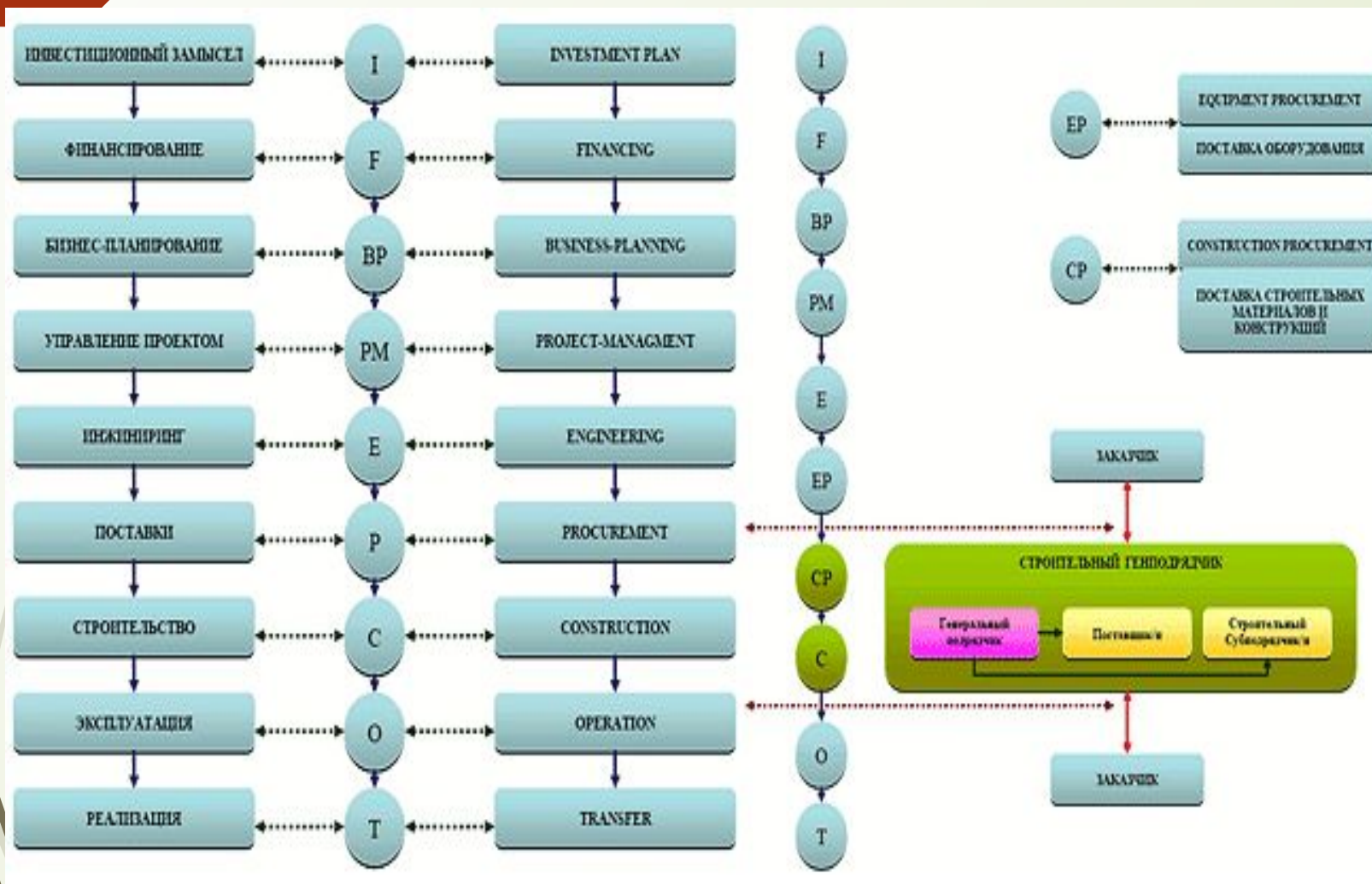




Укрупненная блок-схема программы «АЛТИУС – Управление строительством»



□ Стандартные схемы генподряда



. Реализация ИСП с привлечением строительного генподрядчика

(Строительный) Генеральный подрядчик — сторона договора подряда, которая поручает выполнение отдельных видов и комплексов работ специализированным подрядным организациям — субподрядчикам. Генеральный подрядчик с согласия Заказчика привлекает к выполнению своих обязательств отечественных или иностранных субподрядчиков, полностью отвечая за результаты деятельности последних, сдачу заказчику комплектного оборудования или объекта в целом.

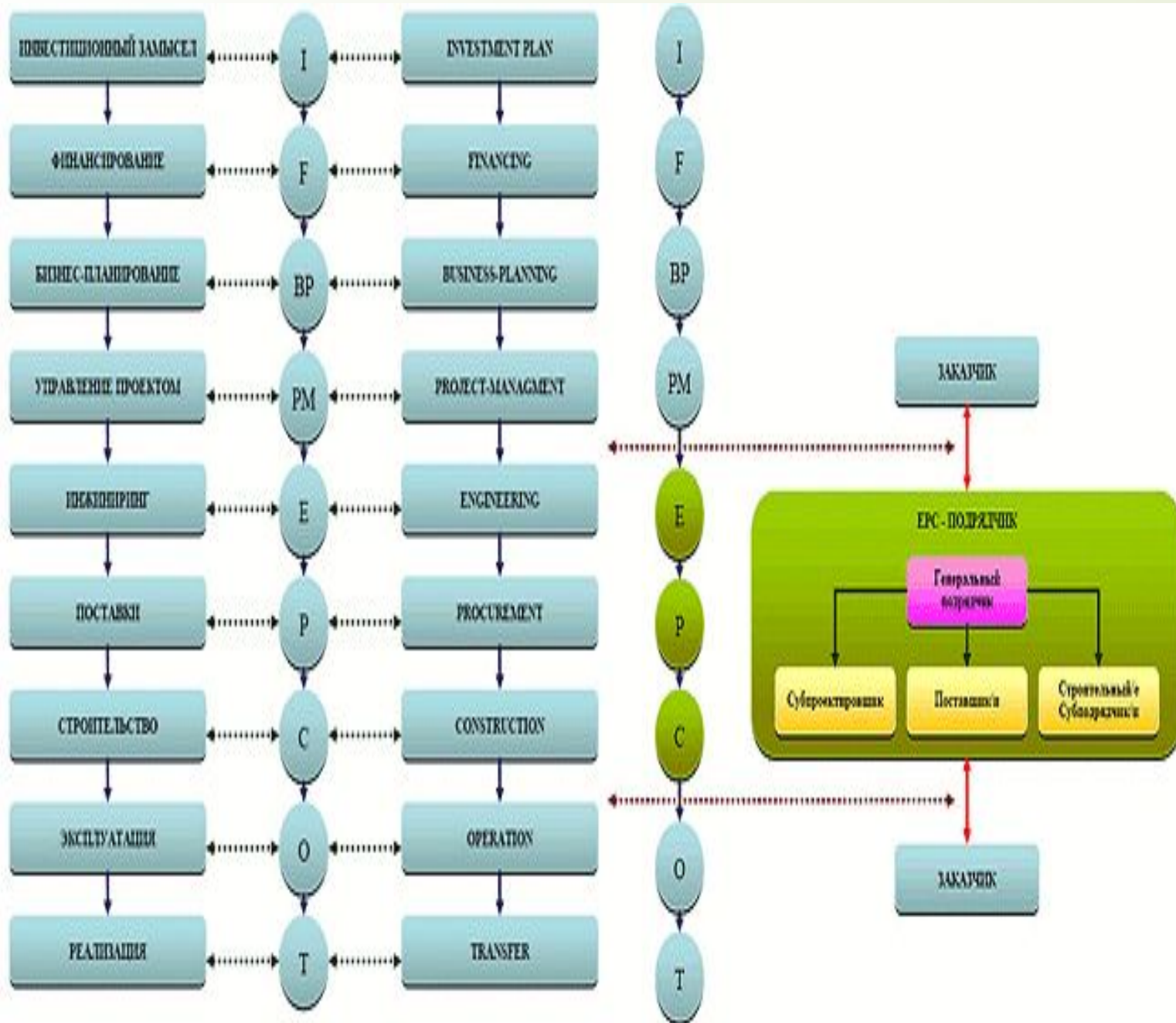
Генподрядчик может выполнять поставку строительных материалов, конструкций и оборудования для всех субподрядчиков, организуя единый центр материально-технической и производственно-технологической комплектации.

В этом смысле Генподрядчик становится не только агентом по управлению строительством, но и принимает на себя часть рисков по поставкам. Обычно Заказчики принимают на себя риски поставок основного технологического оборудования, но не хотят связываться с поставками

Типовой EPC-контракт

- EPC — английская аббревиатура (engineering, procurement, construction — инжиниринг, поставки, строительство), под которой понимается договор на строительство «под ключ» с фиксированной (паушальной) ценой («lump sum»).
-
- EPC-подрядчик — это генеральный подрядчик, выполняющий за твердую цену основной объем работ инвестиционно-строительного проекта и принимающий на себя все риски его осуществления с момента проектирования и до момента передачи готового объекта заказчику (включая выполнение гарантийных обязательств), по которым он несет финансовую ответственность перед Заказчиком.
-
- EPC-контракт используется, как правило, в тех проектах, где опытный подрядчик может с достаточной степенью точности оценить размер своих расходов, а также степень рисков. EPC-контракт предполагает, что основной объем работы EPC-подрядчик выполняет собственными силами, поэтому не предусматривается специальное вознаграждение за организацию и управление работами привлекаемых контрагентов нижнего уровня.
-

Реализация ИСП через EPC-подряд



EPC-подрядчик — это генеральный подрядчик, выполняющий за твердую цену основной объем работ инвестиционно-строительного проекта и принимающий на себя все риски его осуществления с момента проектирования и до момента передачи готового объекта заказчику (включая выполнение гарантийных обязательств), по которым он несет финансовую ответственность перед Заказчиком.

Заключение EPC-контракта снимает с компании Заказчика проблемы по синхронизации действий целого ряда крупных и мелких подрядчиков и субподрядчиков. В данном случае действует принцип «одного окна» — есть генеральный подрядчик, который берет на себя все обязательства по реализации проекта, а в случае невыполнения пунктов контракта несет за них ответственность — вплоть до штрафных санкций. При этом цена контракта не может быть изменена из-за невыполнения какого-либо этапа работ субподрядчиком, которого нанял генеральный подрядчик. EPC-контракты в максимальной степени стимулируют подрядчика выполнить договорные

ЕРСМ-подрядчик — это генеральный подрядчик, полностью выполняющий инвестиционный проект и принимающий на себя риски по управлению проектом с момента проектирования и до момента передачи готового объекта заказчику (включая выполнение гарантийных обязательств).

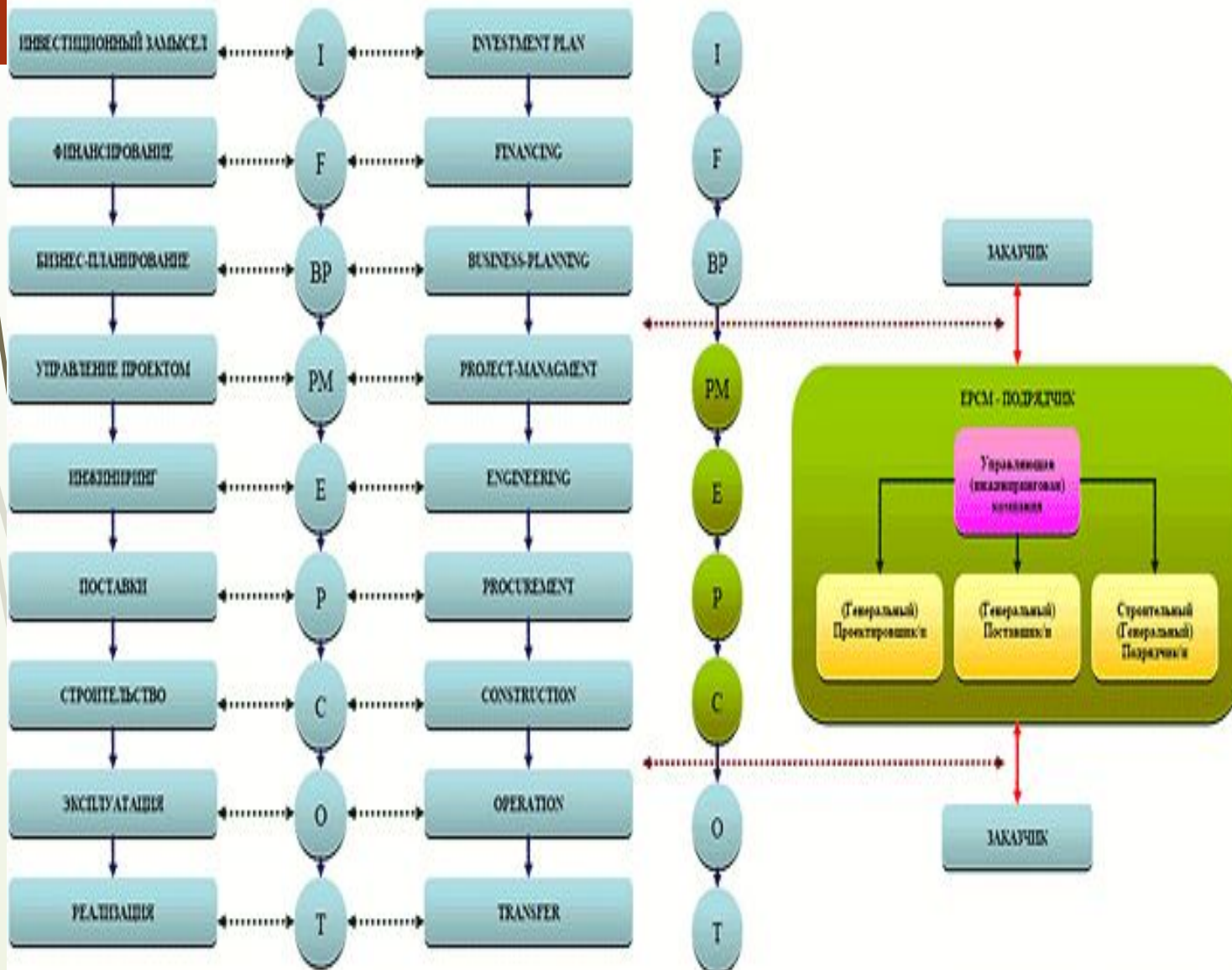
В ЕРСМ-модели Заказчик на первом этапе выбирает единого генерального подрядчика, предоставившего лучшее технологическое, техническое и коммерческое решения, а на втором этапе готового выполнить проектирование по утвержденной технологии и в дальнейшем реализовать строительство в полном объеме.

В сфере обязательств такого генподрядчика находятся рабочее проектирование, детальный инжиниринг, приобретение строительных материалов, конструкций, технологического оборудования и комплектующих, а также выполнение строительных работ «под ключ».

ЕРСМ-контракт предусматривает и общую стоимость проекта с учетом вознаграждения ЕРСМ-подрядчика, и фиксированный срок сдачи объекта в эксплуатацию, достижение основных технических параметров объекта. Способ (подход) ЕРСМ позволяет управлять именно проектом, а не конкретными работами. Специфические работы выполняют профессионалы.

Задача ЕРСМ — оценивать потребные свойства (возможности, профессионализм, ресурсы и пр.) выбираемых подрядчиков/поставщиков, распределять правильно между ними работы и зоны ответственности.

□ Стандартные схемы генподряда



Реализация ИСП с привлечением строительного генподрядчика

Типовой ЕРСМ-контракт

ЕРСМ — английская аббревиатура (engineering, procurement, construction management — управление инжинирингом, поставками, строительством).

Предмет договора, так же как и в случае с ЕРС — проектирование, оборудование, строительство и передача заказчику полностью готового объекта «под ключ». ЕРСМ-подрядчик является генеральным подрядчиком, т. е. договоры с субподрядчиками заключает от своего имени.



ДОГОВОР ПОДРЯДА НА ВЫПОЛНЕНИЕ ПРОЕКТНЫХ И ИЗЫСКАТЕЛЬСКИХ РАБОТ

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 результат.

Подрядные отношения по выполнению проектных и изыскательских работ регулируются прежде всего специальными нормами, содержащимися в § 4 гл. 37 Гражданского Кодекса «Подряд на выполнение проектных и изыскательских работ». Общие положения о подряде (§ 1 гл. 37 Гражданского Кодекса) применяются к указанным подрядным отношениям, если иное не установлено соответствующими законодательными актами.

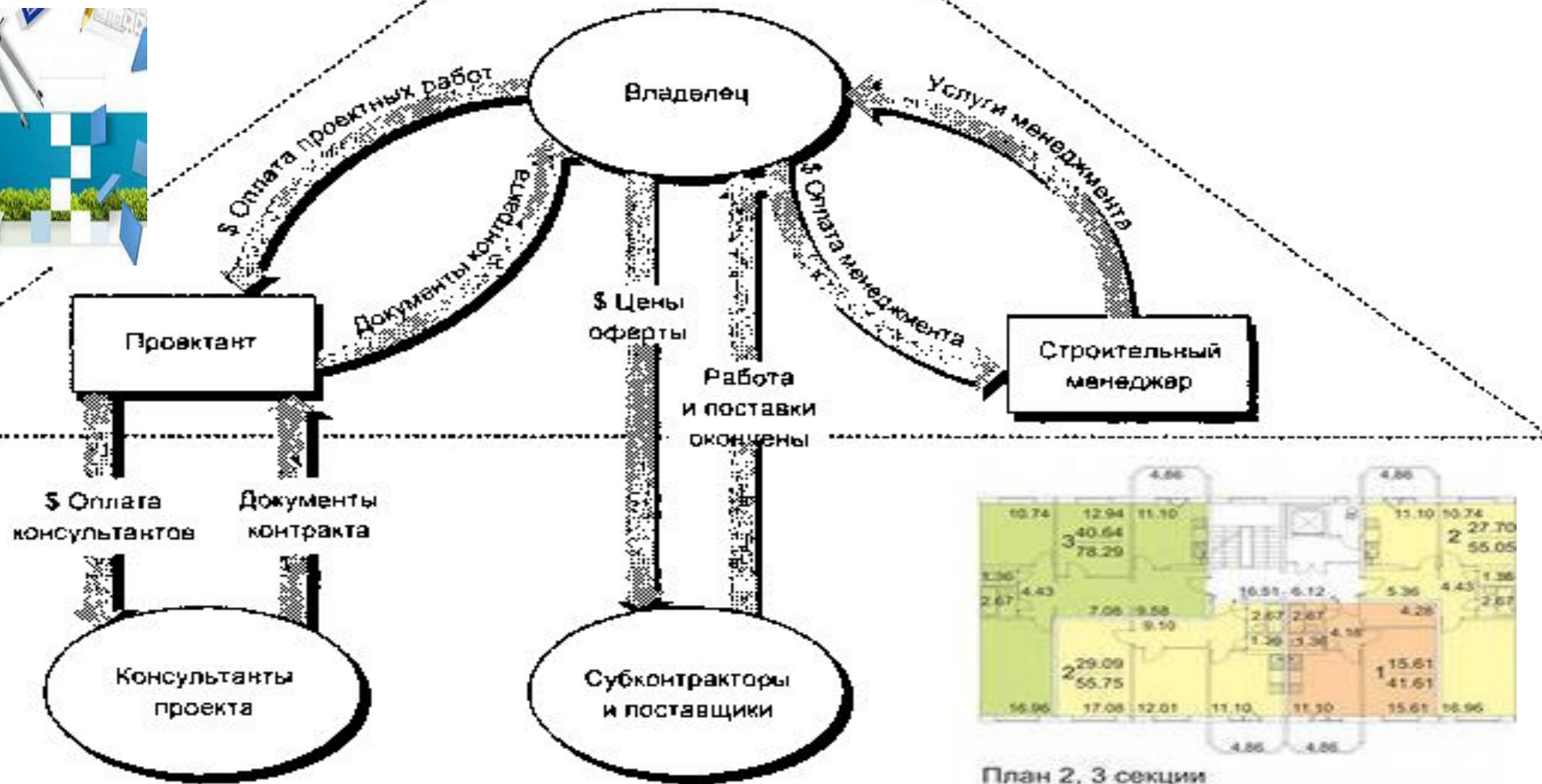
В качестве сторон договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ выступают заказчик и подрядчик (проектировщик, изыскатель). Ими могут быть те же лица, что и в договоре строительного подряда. Однако заказчиком может являться и подрядчик по указанному договору в тех случаях, когда обязанность по разработке соответствующей технической документации лежит на нем, а у него нет возможности выполнить такую работу самостоятельно.

Защиту заказчиков от изготовления некачественной проектно-сметной документации обеспечивает институт лицензирования, который выдает разрешения (лицензии) на выполнение специальных работ, требующих соответствующей аттестации исполнителя. Перечень видов таких работ определяется п. 4 ст. 4 Федерального закона «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

Для договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ, как и для договора строительного подряда, характерна система генерального подряда. На выполнение отдельных видов работ, разделов или частей технической документации заказчик вправе с согласия подрядчика заключать прямые договоры.

Предметом договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ являются изготовление по заданию заказчика (генерального проектировщика) проектно-сметной документации (ее части, раздела), требующейся для осуществления строительства (для проектных организаций) и подготовка материалов, необходимых для правильного и экономически целесообразного решения основных вопросов проектирования, строительства и эксплуатации предприятий, зданий и сооружений (для изыскательских организаций).

Команда Проекта
создана с началом
проектных работ



План 2, 3 секции

ПОДРЯДНЫЕ РАБОТЫ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ СЛУЖБ

В соответствии с п. 2 ст. 763 Гражданского Кодекса **по государственному или муниципальному контракту на выполнение подрядных работ для государственных или муниципальных нужд** подрядчик обязуется выполнить строительные, проектные и другие связанные со строительством и ремонтом объектов производственного и непромышленного характера работы и передать их государственному или муниципальному заказчику, а государственный или муниципальный заказчик обязуется принять выполненные работы и оплатить их или обеспечить их оплату.

Общие положения о государственном или муниципальном контракте содержатся в § 5 гл. 37 Гражданского Кодекса «Подрядные работы для государственных или муниципальных нужд».

В настоящее время в части, не урегулированной ГК, к отношениям по выполнению указанных работ применяется **Федеральный закон «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».**

□ **Сторонами государственного или муниципального контракта** являются **государственный или муниципальный заказчик и подрядчик. Государственными заказчиками** могут выступать государственные органы, государственные внебюджетные фонды, а также бюджетные учреждения, иные получатели средств федерального бюджета и уполномоченные органами государственной власти субъектов РФ на размещение заказов на выполнение подрядных работ для нужд субъектов РФ бюджетные учреждения, иные получатели средств бюджетов субъектов РФ при размещении заказов на выполнение таких работ за счет бюджетных средств и внебюджетных источников финансирования. В качестве **муниципальных заказчиков** выступают органы местного самоуправления, а также уполномоченные этими органами на размещение заказов на выполнение подрядных работ для муниципальных нужд бюджетные учреждения и иные получатели бюджетных средств при размещении заказов на выполнение таких работ за счет бюджетных средств и внебюджетных источников финансирования.

□ В качестве **подрядчика может выступать юридическое или физическое лицо** (п. 1 ст. 764 Гражданского Кодекса).

□ Как предусмотрено ст. 765 Гражданского Кодекса, основания и порядок заключения государственного или муниципального контракта на выполнение подрядных работ для государственных или муниципальных нужд определяются в соответствии с положениями ст. 527, 528 Гражданского Кодекса.

□ Государственный или муниципальный контракт заключается на основе заказа на выполнение работ для государственных или муниципальных нужд, размещаемого в порядке, предусмотренном законодательством о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд (п. 1 ст. 527 Гражданского Кодекса). Во всех случаях размещение заказа осуществляется путем проведения торгов, за исключением случаев, предусмотренных указанным выше Федеральным законом (ч. 2 ст. 10 данного Закона).

□ Для государственного или муниципального заказчика, разместившего заказ, заключение государственного или муниципального контракта является обязательным, если иное не установлено законом (абз. 2 п. 1 ст. 527 Гражданского Кодекса)

□ В случае, когда государственный или муниципальный контракт заключается по результатам торгов на размещение заказа на выполнение работ для государственных или муниципальных нужд, государственный или муниципальный контракт должен быть заключен не позднее 20 дней со дня проведения торгов (п. 4 ст. 528 Гражданского Кодекса).

Существенными являются следующие условия государственного или муниципального контракта:

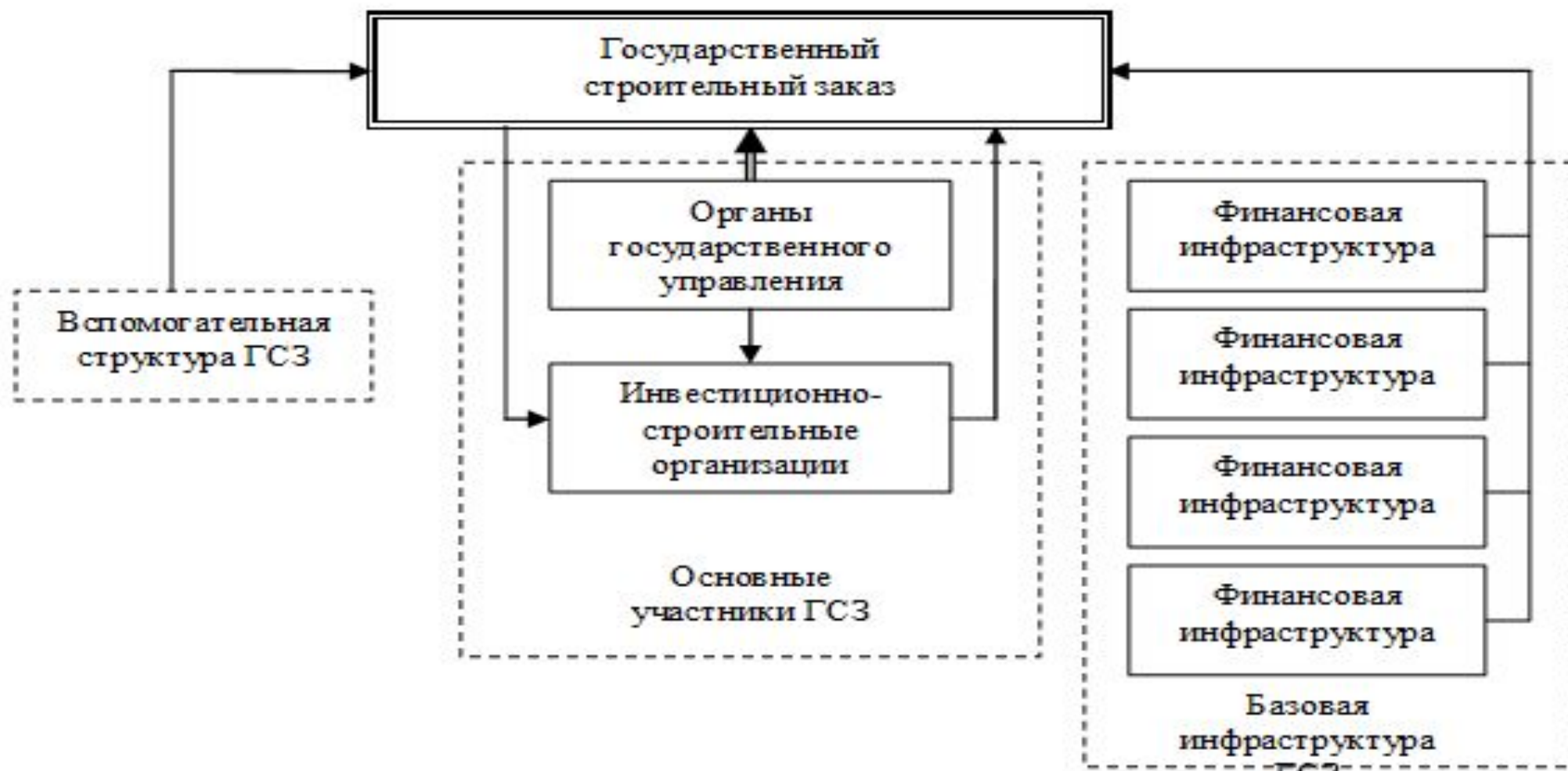
□ • об объеме и стоимости подлежащей выполнению работы;

□ • о сроках ее начала и окончания;

□ • о размере и порядке финансирования и оплаты работ;

□ о способах обеспечения исполнения обязательств (п. 1 ст. 766 Гражданского Кодекса).

Схема договорных отношений при государственном строительном заказе



Судебная практика



- **Дела по спорам, возникающим по договору строительного подряда, достаточно часто встречаются в арбитражной практике. Это заявления о взыскании задолженности за выполненные работы, заявления о признании договора строительного подряда недействительным, незаключенным, заявления о взыскании неосновательного обогащения, процентов за пользование чужими денежными средствами.**
- Правовой базой для разрешения споров, возникающих по договору строительного подряда являются, нормы Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ): главы 9 («Сделки»), 27 («Понятие и условия договора»), 28 («Заключение договора»), 29 («Изменение и расторжение договора»), другие нормы части первой, регламентирующие положения о сделках, обязательствах и иные общие вопросы; главы 37 («Подряд») части второй.
- Позиция Высшего Арбитражного Суда РФ (далее - ВАС РФ) по отдельным вопросам применения законодательства о подряде содержится в информационных письмах Президиума ВАС РФ: г. № 14 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением и расторжением договоров»; № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда»; № 56 «Обзор практики разрешения арбитражными судами споров, связанных с договорами на участие в строительстве»; от 18.01.2001 № 58 «Обзор практики разрешения арбитражными судами споров, связанных с защитой иностранных инвесторов».

Подходы к разрешению некоторых из данных проблем, наиболее важных и принципиальных, и предлагаются в настоящем обобщении.

1. Последствия признания договора строительного подряда незаключенным

При разрешении споров, возникающих по договору строительного подряда, довольно часто встречается ситуация, когда между сторонами не достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора и в силу этого договор признается судом незаключенным. Подобные условия определены ст. 432 ГК РФ как условия о предмете договора, а также условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. Следовательно, если стороны не согласовали какого-либо из числа существенных условий договора в форме, предусмотренной законом, это означает, что отсутствует соответствующий юридический факт (договор-сделка), а значит, не возникают последствия этого факта (договор-правоотношение).

В этой связи возникает вопрос, как поступать суду, в случаях, если при рассмотрении вопроса о признании договора незаключенным суд приходит к выводу, что договор строительного подряда как сделка не заключен, но фактические сложившиеся отношения сторон по выполнению подрядных работ свидетельствуют о том, что волеизъявление сторон было направлено на исполнение договорных обязательств?

Анализ судебно-арбитражная практики показал, что в тех случаях, когда подрядчик предоставляет доказательства выполнения работ, а также их частичной оплаты заказчиком и очевидна потребительская ценность работ заказчика для подрядчика, то суд, как правило, признает, что между сторонами сложились отношения подряда и у заказчика возникло денежное обязательство по оплате принятых им работ, выполненных подрядчиком.

Определение цены строительных работ, подлежащей оплате

В процессе рассмотрения споров, возникающих по договору строительного подряда, зачастую основные разногласия между подрядчиком и заказчиком связаны с вопросом об определении цены строительных работ, подлежащей оплате. Данная проблема, несмотря на детальную регламентацию отношений подряда, по-прежнему остается актуальной. При этом возникают различные вопросы: имеет ли подрядчик право требовать от заказчика оплаты выполненных и принятых заказчиком дополнительных работ, не предусмотренных договором подряда; может ли подрядчик требовать оплаты выполненных дополнительных работ на основании одностороннего акта выполненных работ, от подписания которого заказчик уклоняется и т.д.?

Согласно п. 1 ст. 743 ГК РФ подрядчик обязан 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.

Помимо установления в договоре строительного подряда приблизительной или твердой цены, стороны могут предусмотреть, что стоимость работ определяется исходя из базисных цен с учетом индексов изменения базисных цен, действующих в период выполнения работ или стоимость выполненных работ определяется согласно смете с применением коэффициентов удорожания подрядных работ.



Такой подход находит свое подтверждение в п. 6 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2012 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда», согласно которому в договоре может быть установлен способ определения цены или ее составной части.

Исходя из смысла данного пункта, если в договоре определено, что цена работ состоит из двух частей: сметной, выраженной конкретной суммой, и переменной, выраженной текущим индексом стоимостного показателя, то это означает, что способ определения цены согласован в форме, позволяющей произвести ее расчет без дополнительных согласований.

Установление в договоре при определении стоимости работ коэффициентов удорожания подрядных работ является гарантией для подрядчика получения расчета с учетом повышения уровня цен и роста инфляции, которые на момент расчетов могут значительно увеличиться по сравнению с существующими на дату заключения договора.

Учитывая, что коэффициенты удорожания или индексы цен утверждаются различными органами, на практике данный способ их согласования приводит к тому, что стороны в процессе начинают спорить о правильности определения стоимости выполненных работ. В подобных случаях для определения действительной стоимости выполненных работ проводится строительная экспертиза.

Судебно-арбитражная практика по вопросу определения цены выполненной работы является устоявшейся и единообразной.



Утверждено:
 Утверждена:

Инвестор: ООО "Альфа" 115409 Москва, ул. Нагорная д.15/10 3333-33-00 222-222-22
 Организация, адрес, телефон, факс

Заказчик (Генподрядчик): ООО "Аква Плюс"
 Организация, адрес, телефон, факс

Подрядчик (Субподрядчик): ООО "Аквесо" 115409, Москва, Б. Черемушкинская ул. строение 27 т. 233-0001, факс 233-0002
 Организация, адрес, телефон, факс

Стройка: "Парк чудес" Марфино, Московская обл., п. Марфино, вл. 233М21
 Таблетка: адрес

Объект: "Парк чудес" Марфино
 Таблетка:

Форма по ОКУД по ОКПО
 по ОКПО
 по ОКПО
 Вид деятельности по ОКДП
 Договор подряда (контракт) номер дата
 Вид операции

**АКТ
 О ПРИЕМКЕ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ**

Номер документа	Дата составления	Отчетный период	
1	23.10.06	с	по
		01.08.06	01.11.06

Огнетная (договорная) стоимость в соответствии с договором подряда (субподряда) **10 796,40 руб.**

Акт № 1 от 23.10.06 к смете № 77 от 23.10.06 Стр. 1

Номер		Наименование работ	Номер единичной расценки	Единица измерения	Выполнено работ		
по порядку	позиции по смете				количество	цена за единицу руб.	стоимость руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	Демонтаж бетонных стен до 20 см.	-	кв. м.	2	300,00	600,00
2	2	Демонтаж ванной	-	ед.	1	290,00	290,00
3	3	Демонтаж деревянных коробов	-	шт.	1	116,00	116,00

