



Договор строительного подряда

Договор строительного подряда - это гражданско-правовой договор, в силу которого одна сторона (подрядчик) обязуется в установленный договором строительного подряда срок построить по заданию другой стороны (заказчика) определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену (П.1 ст.740).

"Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 05.12.2017)
Статья 740. Договор строительного подряда

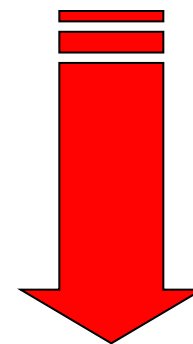
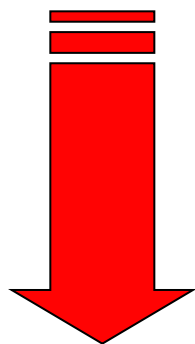
По договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иную строительную работу, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работы, принять ее результат и уплатить за нее обусловленную цену.

Договор строительного подряда заключается на строительство или реконструкцию предприятия, здания (в том числе жилого дома), сооружения или иного объекта, а также на выполнение монтажных, пусконаладочных и иных, неразрывно связанных со строящимся объектом работ. Правила настоящего параграфа применяются также при капитальном ремонте зданий и сооружений, если иное не предусмотрено договором.

.



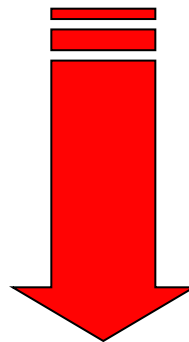
ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА



Консенсуальный



Возмездный



Взаимный

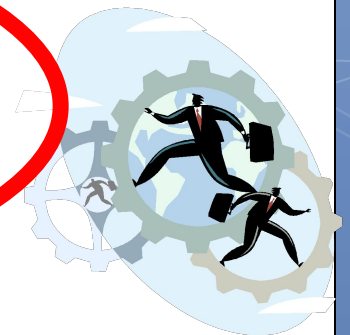
СТОРОНЫ ДОГОВОРА

Заказчик

Подрядчик

Инвестиц.
Договор

**Специализированная
организация (инженер,
инженерная фирма)**



Сторонами договора являются **заказчик и подрядчик**. Заказчиком могут быть любые субъекты гражданского права. Если в качестве заказчика выступает гражданин-потребитель, то договор является договором бытового подряда, а если публичное образование — то договором подряда для государственных или муниципальных нужд.

Спецификой договора строительного подряда является возможность привлечения заказчиком к участию в строительстве инженера (инженерной организации).

Отношения заказчика с инженером (инженерной организацией), основаны на договоре поручения. Им определяется круг обязанностей инженера перед заказчиком. При этом на совершение юридических действий от имени заказчика инженер должен получить от него доверенность, поскольку в этом случае он действует от имени заказчика, в то время как действия фактического характера осуществляются им от своего имени.

Полномочия инженера могут включать контроль и надзор за строительством, дачу обязательных для подрядчика указаний от имени заказчика и др. Необходимость участия инженера может быть вызвана отсутствием у заказчика специальных познаний в области строительства.

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

Результат деятельности подрядчика

- ✓ **объект, построенный вновь;**
- ✓ **иные строительные работы:**
 - реконструкция предприятия, здания (в т. ч. жилого дома), сооружения или иного объекта;
 - **выполнение монтажных, пусконаладочных и иных работ;**
 - работы по капитальному ремонту зданий и сооружений ;
- ✓ **обеспечение эксплуатации объекта после его принятия заказчиком в течение срока, указанного в договоре**



ЦЕНА РАБОТЫ

Определяется сметой

СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

существенное
условие договора



Проектно - сметная документация

Подрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с проектной документацией, определяющей объем и содержание работ и другие предъявляемые к работам требования, и сметой, определяющей цену работ.

При отсутствии иных указаний в договоре предполагается, что подрядчик обязан выполнить все работы, указанные в проектной документации и в смете (проектно - сметной документации).

Если иное не предусмотрено договором, проектно - сметная и другая техническая документация, составленная на иностранном языке, передается подрядчику переведенной на государственный или русский язык. Единицы измерения должны соответствовать метрической системе, установленной законодательными актами.

Договором строительного подряда должны быть определены состав и содержание проектно - сметной документации, а также должно быть предусмотрено, какая из сторон и в какой срок должна предоставить соответствующую документацию.



Подрядчик, обнаруживший в ходе строительства не учтенные проектно - сметной документацией работы и в связи с этим необходимость дополнительных работ и увеличения сметной стоимости строительства, обязан сообщить об этом заказчику.

При неполучении от заказчика ответа на свое сообщение в течение **десяти дней**, если законодательными актами или договором не предусмотрен для этого иной срок, подрядчик может приостановить соответствующие работы с отнесением убытков, вызванных простоем, на счет заказчика.

Подрядчик, не выполнивший обязанности, лишается права требовать от заказчика оплаты выполненных им дополнительных работ и возмещения вызванных этим убытков, если не докажет необходимости немедленных действий в интересах заказчика, в частности, в связи с тем, что приостановление работы могло привести к гибели или повреждению строящегося объекта.

При согласии заказчика на дополнительные работы и их оплату подрядчик вправе отказаться от выполнения указанных работ лишь в случаях, входящих в сферу профессиональной деятельности подрядчика либо не выполнены подрядчиком по не зависящим от него причинам.



ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

1. Связанные со страхованием объекта строительства (ст. 742 ГК)
2. Связанные с технической документацией (ст. 743 ГК)
 - Заказчик вправе вносить изменения в техническую документацию в пределах 10% общей стоимости работ, не меняя их характера, изменения в большем объеме осуществляются на основе дополнительной сметы (ст. 744 ГК РФ)
3. Подрядчик вправе требовать пересмотра сметы, если по независящим от него причинам стоимость работ превысила смету не менее чем на 10% (ст. 744 ГК РФ)

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН



4. Связанные с обеспечением строительства материалами и оборудованием (ст. 745 ГК)
5. Связанные с контролем и надзором заказчика за выполнением работ (ст. 748 ГК)
6. Связанные с сотрудничеством (ст. 750 ГК)
7. Связанные со сдачей и приемкой работ (ст. 753 ГК)
8. Дополнительные обязанности заказчика (ст. 747 ГК)
9. Обязанности подрядчика по охране окружающей среды и обеспечению безопасности строительных работ



Распределение риска по договору строительного подряда

При разрушении или повреждении объекта строительства вследствие непреодолимой силы до истечения установленного договором срока сдачи работ заказчик обязан, если иное не предусмотрено договором, оплатить стоимость выполненных и (или) восстановительных работ.

Если иное не предусмотрено законодательными актами или договором, риск случайно наступившей невозможности исполнения работ до их сдачи несет заказчик.

Риск случайного удорожания работ несет подрядчик.

Договором может быть предусмотрено перенесение на подрядчика всех возможных строительных рисков (строительство "под ключ").

Договором может быть предусмотрено страхование рисков подрядчика. В этом случае расходы по страхованию включаются в издержки по строительству, учитываемые при определении вознаграждения за выполненные работы.



Ответственность за безопасность проводимых работ

Ответственность за безопасность проводимых работ несет подрядчик



ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПО ДОГОВОРУ

Ответственность подрядчика за качество работ
(ст. 754 ГК)

**В пределах
гарантийного
срока**

(п. 2 ст. 755 ГК)

**Если гарантийный срок не
установлен, требования
могут быть предъявлены в
разумный срок, но в
пределах **5 лет** со дня
передачи объекта заказчику**

(ст. 756 ГК)

Материальное обеспечение работ

1. **Обязанности по обеспечению строительства материалами**, включая детали и конструкции, а также оборудованием **несет подрядчик**, если договором не предусмотрено, что материальное обеспечение строительства в целом или в определенной части осуществляет заказчик.
2. **Подрядчик**, в обязанность которого входит материальное обеспечение строительства, **несет риск** обнаружившейся невозможности использования без ухудшения качества выполняемых работ, предоставленных подрядчиком материалов (деталей, конструкций) или оборудования.
3. В случаях обнаружившейся невозможности использования без ухудшения качества выполняемых работ, предоставленных заказчиком материалов (деталей, конструкций) или оборудования, подрядчик обязан потребовать замены их заказчиком в разумный срок, а при неисполнении этого требования подрядчик вправе отказаться от договора и потребовать от заказчика уплаты цены договора пропорционально выполненной части работ, а также возмещения убытков, не покрытых этой суммой.

Оплата работ

1. Оплата выполненных работ производится заказчиком в размере, предусмотренном сметой, в сроки и в порядке, установленные законодательными актами или договором.
2. При строительстве "под ключ" указанная в договоре цена выплачивается, если иное не предусмотрено соглашением сторон, в полном объеме после приемки объекта заказчиком.

Предоставление земельного участка для строительства

Заказчик обязан своевременно предоставить для строительства земельный участок такой площади и в таком состоянии, какие указаны в договоре. При отсутствии в договоре таких указаний площадь и состояние земельного участка должны обеспечивать своевременное начало работ, нормальное их ведение и завершение в срок.

Контроль и надзор заказчика за выполнением работ по договору

- 1. Заказчик в договоре строительного подряда вправе осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения (графика), качеством предоставленных подрядчиком материалов, а также правильностью использования подрядчиком материалов заказчика, не вмешиваясь при этом в оперативно - хозяйственную деятельность подрядчика.**
- 2. Заказчик, обнаруживший при осуществлении контроля и надзора за выполнением работ отступления от условий договора, которые могут ухудшить качество работы, или иные недостатки в ней, обязан немедленно заявить об этом подрядчику.** Заказчик, не сделавший такого заявления, теряет право в дальнейшем ссылаться на обнаруженные им недостатки.
- 3. Подрядчик обязан исполнять полученные в ходе строительства указания заказчика, если такие указания не противоречат условиям договора и не представляют собой вмешательства в оперативно - хозяйственную деятельность подрядчика.**
- 4. Подрядчик, ненадлежащим образом выполнивший работы, не вправе ссылаться на то, что заказчик не осуществлял контроль и надзор за их выполнением.**

Обязанности подрядчика по охране окружающей среды и безопасности ведения строительных работ

Подрядчик не вправе использовать в ходе осуществления работ материалы (детали, конструкции) и оборудование, предоставленные заказчиком, или выполнять его указания, если это может привести к нарушению обязательных для сторон требований об охране окружающей среды и безопасности ведения строительных работ.

Обязанности сторон при консервации строительства

Если по не зависящим от сторон причинам работы по договору строительного подряда приостановлены и объект строительства законсервирован, **заказчик обязан оплатить подрядчику в полном объеме выполненные до момента консервации работы, а также возместить расходы, вызванные необходимостью прекращения работ и консервацией строительства.**

Сдача и приемка результатов работ

1. **Заказчик, получивший сообщение подрядчика о готовности к сдаче работ**, выполненных по договору строительного подряда либо, если это предусмотрено договором, этапа работ, **обязан немедленно** приступить к приемке их результатов.

2. **Заказчик организует и осуществляет приемку результатов работ за свой счет**, если иное не предусмотрено договором. В предусмотренных законодательными актами случаях в приемке результатов работ должны участвовать представители государственных органов и органов местного самоуправления.

3. **Заказчик, предварительно принявший отдельные этапы работ, несет риск их гибели или повреждения не по вине подрядчика**, в том числе и в случаях, когда договором предусмотрено выполнение работ за риск подрядчика.

4. Сдача результатов работ подрядчиком и приемка их заказчиком **оформляются актом, подписанным обеими сторонами, а в случаях, предусмотренных законодательными актами**, - также представителями государственных органов и органов местного самоуправления. При отказе одной из сторон от подписания акта в нем делается отметка об этом, и акт подписывается другой стороной.

Односторонний акт сдачи или приемки результатов работ может быть признан судом действительным лишь в случае, если мотивы отказа от подписания акта признаны судом необоснованными.

Устранение недостатков за счет заказчика

1. Договором строительного подряда может быть предусмотрена обязанность подрядчика устранить по требованию заказчика и за счет заказчика недостатки (дефекты и недоделки), за которые подрядчик не несет ответственности.

2. Подрядчик вправе отказаться от выполнения указанных в пункте настоящей статьи работ в случаях, когда они не связаны непосредственно с предметом договора либо не могут быть выполнены подрядчиком по независящим от него причинам.