

**ФГБОУ ВПО «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРАВОСУДИЯ»
ФАКУЛЬТЕТ НЕПРЕРЫВНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

Конкурсная научная работа

Наименование работы: «Проблемы договора строительного подряда»

Исполнитель:
Хайруллаев Давид Миралиевич

Научный руководитель:
Контарев Евгений Анатольевич

Москва 2015 г.

Введение.

Развитие любого государства основывается на строительстве, будь то ров, крепость, представленная в виде кремля, если говорить об истории России, и многие другие сооружения, позволяющие человеку чувствовать себя, в первую очередь, в безопасности, ведь именно на ней основывается суверенитет государства. В отличие от стран Европы, Россия имела сильное отставание в экономическом и социальном развитии, окрепший феодализм мешал совершенствованию градостроительного законодательства, поскольку исключал промышленность, заменяя ее сельским хозяйством. Радикальное изменение подряда относится к периоду капитализма, именно в это время Россия переходит к активному развитию экономики, в которой строительство играет немаловажную роль, многочисленные подрядные работы по возведению зданий и заводов показали пробелы в нормативной базе. Стоит отметить, что те же причины не позволили России применить Римское частное право, которое так хорошо прижилось на западе. Но исследуя многочисленные проблемы, Россия самостоятельно реформировала гражданское законодательство без римских концепций. Первое упоминание о договоре строительного подряда относится к 16 веку, Царским наказом были определены первые нормы. Следующая реформа относится к 18 веку. Камер-Коллегии, учрежденные Петром 1, занимались заключением подрядов для государственных нужд. Стоит отметить, что в то время к строительству была отнесена полиция, выдающая разрешение на снос и возведение зданий (в наши дни схожая с [Росстрой](#)). Важным, для подряда, является 19 век – именно тогда был опубликован свод гражданских законов, тут появилось первое четкое понятие, характеризующее подряд, как сделку, за которой следует денежная оплата проведенных работ. Вплоть до 21 века договор подряда был обременен административными элементами, что запрещало сторонам идти друг другу на уступки и согласовывать некоторые решения. По этой приблизительной информации можно заметить, что договор подряда является неотъемлемой частью экономического развития нашей страны, с появлением инноваций обнаруживаются новые трудности, которые законодатель пытается решить, не всегда это получалось верно, однако стоит отдать должное длинной и кропотливой работе.

На сегодняшний день по договору подряда работают десятки тысяч предприятий, сотни тысяч рабочих строят здания, ремонтируют фасады и выполняют прочую нелегкую работу. Наша страна не является густозаселенной, правительство старается расширить географию промышленных центров, проводя льготную политику по приватизации земель Сибири, все это предполагает обильное строительство. Но каждый год рассматриваются миллионы исков о несвоевременной сдаче в эксплуатацию объектов, о неоплате актов работ, эти и многие другие обстоятельства влекут за собой огромные проблемы для учредителей подрядных организаций и заказчиков, начиная от штрафных санкций, заканчивая физической расправой.

Целью работы является поиск проблем и пробелов в гражданском законодательстве, закрепляющем принципы и существенные условия договора строительного подряда. Моей задачей является поиск всех трудностей, предоставляемых заказчиком подрядчику и попытка их решения, то есть, моя научная работа направлена именно на помощь стороне подрядчика.

Глава 1. Договор строительного подряда, как объект гражданского права.

1.1. Договор строительного подряда: определение, значение, предмет.

Строительство – это деятельность по развитию территорий, возведению зданий, сооружений, либо ремонту уже имеющихся объектов, с целью их восстановления, как капитального, так и частичного. Для реализации любого строительного проекта необходима сделка. В строительных работах чаще всего участвуют юридические и физические лица, среди которых обязательно есть заказчик и исполнитель, исходя из закона, исполнителя чаще всего называют подрядчиком.

Как и любую другую сферу, строительную регулирует ряд нормативно правовых баз. В первую очередь – это гражданское законодательство, дающее исковое определение сделки, между заказчиком и исполнителем строительно-ремонтных работ и называет ее «договором строительного подряда». Помимо определения, законодатель так же разграничил права и обязанности сторон, входящих в подрядные отношения:

«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 цену¹». Это предложение содержит в себе два важных слова: «обязуется» и «уплатить». Исходя из них, мы свободно можем охарактеризовать договор, как двусторонний, поскольку фраза «обязуется» наталкивает заказчика и подрядчика на встречное исполнение, а слово «оплатить» определяет возмездность сделки, договор так же является консенсуальным.

Предметом договора строительного подряда является непосредственный результат работ подрядчика, имеющий конкретную осуществленную форму, это упоминается в той же, 740-ой статье Гражданского кодекса, а именно:

«Договор строительного подряда заключается на строительство или реконструкцию предприятия, здания (жилого дома), сооружения и иных объектов, а так же на выполнение монтажных, пусконаладочных и иных работ, работ по капитальному ремонту зданий и сооружений²», а так же построенный с нуля объект («под ключ»). Договором так же может быть предусмотрено, что отношения подрядчика и заказчика продолжаются некоторое время после сдачи объекта заказчику. К примеру, подрядчик несет ответственность за обеспечение эксплуатации объекта после его сдачи, на срок, указанный в договоре, это ведет к непосредственному расширению содержания договора, поскольку теперь подрядчик указывает виды и объем, а вместе с тем и стоимость работ. Стоит отметить, что в предмет договора входит не только норма подрядчика по сдаче объекта, но и неразрывно связанные обязанности заказчика по реализации условий качественного выполнения работ, например, предоплата сметной стоимости материалов.

Одна из особенностей договора строительного подряда – тот факт, что обе стороны зависят друг от друга, это вытекает из желания заказчика получить лучший результат, однако в его же интересах предоставить условия для выполнения работ подрядчика, который и будет реализовывать желаемый заказчиком результат. Именно это правило влечет за собой основные проблемы.

¹ [П.1 Ст. 740, Гражданского кодекса РФ. С изменениями и дополнениями на 13 июля 2015 года.](#)

² [П.2 Ст. 740, Гражданского кодекса РФ. С изменениями и дополнениями на 13 июля 2015 года.](#)

1.2. Особенности сторон и существенных условий договора строительного подряда.

Как было ранее сказано, законодательством закреплено, что сторонами в договоре строительного подряда являются заказчик и подрядчик.

Подрядчиком может выступать любая строительная организация, вне зависимости от форм собственности, для которой обязательным является вступление в [саморегулируемую организацию \(СРО\)](#), которая в свою очередь, при предоставлении определенного пакета документов выдает лицензию на строительство, ранее порядок был проще и менее затратный, поскольку лицензия приобреталась вне каких либо организаций, а непосредственно подрядчиком. «Если объект значительных размеров, то как правило назначается [генеральный подрядчик](#) – является стороной договора подряда. Генподряд поручает проведение работ специальным организациям – [субподрядчикам](#). Генеральный подрядчик абсолютно в полной мере несёт ответственность перед заказчиком за выполнение всех подрядных работ. Главной задачей генподрядчика является надзор за деятельностью субподрядчика (Субподрядчик - фирма, привлекаемая генеральным подрядчиком к участию в сооружении объекта. Обычно субподрядчики выполняют проектные, отдельные строительно-монтажные и другие работы) и итоговая сдача объекта³».

Заказчиком, вправе выступать любое физическое и юридическое лицо. Порой обязанности заказчика передаются специализированным организациям, которые будут представлять интересы тех лиц, для которых предназначен объект. Поскольку умения и знания заказчика зачастую требуют специализированных навыков.

Третьей стороной в договоре подряда иногда выступает лицо в роли инвестора – осуществляющие вложение собственных, заемных, привлеченных и иных средств, направленных на целевое использование.

К существенным условиям договора строительного подряда относят те же, что и к договору обычного подряда, однако здесь важной частью является оговорка цены оказываемых услуг в обязательном порядке:

- Предмет договора, а именно результат выполненных работ, то есть построенный или отремонтированный объект, которые обязался выполнить подрядчик.
- Сроки договора. Обе стороны должны согласовать сроки начала и окончания работ, так же к договору может быть приложен график выполнения работ, в котором указывается процесс реализации запланированного объекта.
- Цена, оказанные услуги по договору строительного подряда рассчитываются на основании сметы, в которую заносятся поштучно затраты на покупку строительных материалов, приобретение оборудования и иных затрат, необходимых для выполнения работ.

Не менее значимым условием, которое стороны обязаны указать в договоре – это качество возводимого объекта. Для регулирования этого вопроса есть [СНиП](#) – строительные нормы и правила, представляют собой совокупность «нормативных актов технического, экономического и правового характера, регламентирующих осуществление градостроительной деятельности, а также инженерных изысканий, архитектурно-

³ Интернет ресурс: stk-stroitel.ru/services/uslugi_genpodryada

строительного проектирования и строительства⁴». Эти нормы носят императивный характер и регулируются органами исполнительной власти методом административного принуждения. Законом так же допустимо присутствие случайных условий, а именно условия, предусмотренные исключительно в интересах обеих сторон, дополняющие, либо изменяющие обычные условия.

1.3 Приложение к договору строительного подряда.

Приложением к договору строительного подряда считается неотъемлемый перечень документов, который содержит дополнительные данные о сделке.

Первым и основным документом в приложении является [график календарных работ](#). При выполнении своих обязательств, стороны руководствуются этим графиком, который содержит наименование действий, совершаемых при выполнении договора, начало этапа, его окончание, порядок приема сдачи работ, стоимость и аванс, выделяемый заказчиком для данного этапа. Этот план составляется совместно, должен выражать полное согласие и понимание обеими сторонами порядка сдачи и оплаты работ. Следующим документом является «[техническое задание](#)» тут отражены основания для начала работ, цель, задачи подрядчика, требования обеих сторон к намеченной стройке. Данный документ частично основывается на графике календарных работ, поскольку здесь учитывается количество этапов. В приложение так же вкладывается [перечень материалов](#) и [перечень оборудования](#). В интересах подрядчика указать в договоре какие материалы он собирается использовать и каким оборудованием будет пользоваться, заказчику и в каком объеме он их должен предоставить для выполнения последующих работ. Согласование условий предоставления материалов предполагает уточненное количество всех материалов, которое так же может быть прописано и в самом договоре. Неотъемлемым документом является смета, поскольку на ее основании будет идти денежный расчет работы. Необходимой формальностью является предоставление документа на правообладание земельным участком со стороны заказчика, а так же наличие лицензии у подрядчика, то есть разрешение на строительную деятельность и лицензии заказчика на разрешение от органов исполнительной власти и иных, о проведении стройки. В приложение так же вкладываются страховой полис и регламент проведения работ. Имеется так же и протокол разногласий, в котором указано желание заказчика, опровергнутое возможностями и наиболее рациональными навыками в строительстве, подрядчика. Протоколу разногласий сопутствует протокол согласования разногласий, в котором обе стороны нашли общий язык и уже с этого формируется итоговый проект.

⁴ Интернет ресурс: ru.wikipedia.org/wiki/Строительные_нормы_и_правила

Глава 2. Проблемы договора строительного подряда.

2.1. Нарушение договора строительного подряда.

Обобщая ранее предоставленную информацию, договор строительного подряда представляет собой отношения двух и более участников, которые регулируются законами гражданского права, градостроительного кодекса, а так же контролируются органами исполнительной власти. Предыдущая глава являла собой идеальное исполнение обязательств между заказчиком и подрядчиком. На практике все иначе.

Как и было сказано во введении, в своей научной работе я поддерживаю сторону подрядчика, то есть рассматриваться будут исключительно ситуации по нарушению заказчиком исполнения обязательств по договору строительного подряда:

1) Отношения в договоре строительного подряда всегда начинаются с предоставления заказчиком полного перечня документации по предполагаемому объекту. То есть юридически заказчик доказывает подрядчику, что возведение объекта на предоставленной территории является законным и процесс постройки не будет заморожен, либо прекращен органами исполнительной власти. Стоит отметить, что полный перечень документации заказчик собирает до подписания договора с подрядчиком, а уже заключив сделку, передает ее в руки подрядчика. В перечень документации входят:

- Проект
- Смета
- Техническое задание
- Ведомости объема работ
- Ведомости объема материалов
- Дефектные ведомости
- Пояснительные записки
- Разрешение на строительство
- Согласования с органами исполнительной власти

Если хоть один, из перечисленного перечня, документ, не предоставлен, то подрядчик в праве не начинать работы, поскольку это повлечет серьезные проблемы для обеих сторон. Вся вышеперечисленная документация передается подрядчику по акту приема-передачи, на основании этого документа подрядчик в праве доказать в суде, что необходимая документация не была предоставлена в сроки, а необратимые последствия, возникшие после окончания, либо при начале работ, не зависели от него. Это является важным обстоятельством, поскольку на сбор необходимой документации уходит большое количество времени, и в интересах заказчика получить готовый объект как можно быстрее. В таком случае заказчик не редко предлагает подрядчику начать работу и в ее процессе до сдать документы – это является первым из обстоятельств по срыву работ в отношении заказчика к подрядчику. Выше указано, что подрядчик в праве не начинать работы до момента получения необходимых документов, тут появляется второе обстоятельство, по которому подрядчик задерживает сроки начала работ, опять же, по независимым от него причинам. Это все касается документации.

2) Второй момент – это уже фактическое начало работ, суть заказчика в этом плане – осуществление передачи объекта строительства: строительной площадки, здания, помещения и т.д., а так же предоставление строительных материалов, использование которых необходимо для начала любого вида строительных работ. В этом случае, в отличие от предыдущего, ответственность за срывы сроков постройки при любом раскладе лежит на заказчике.

3) Третий случай нарушений со стороны заказчика связан с предоплатой. Договором может быть предусмотрена предоплата (аванс). Предоплата предназначена для приобретения материалов или оборудования. Исключение предоплаты влечет для подрядчика риск простоя техники и людей, что в свою очередь может повлечь издержки в производстве, расторжение договора и решение спора в судебном порядке. Так же, если заказчик не представляет оборудование и материалы для производства работ, когда по договору данная обязанность на него возложена – то это влечет задержку сроков сдачи объекта.

4) Следующей и основной – является оплата акта выполненных работ, которые подрядчик предоставляет ежемесячно. Акт выполненных работ предоставляется в комплекте с исполнительной документацией, которая свидетельствует о проделанной подрядчиком работе. Акт выполненных работ представляет собой смету, в которую занесены все расходы подрядчика за период. Судебная практика по разбирательствам в арбитражных делах показывает, что большинство исков подрядчиков направлено в суд по причине отказа заказчика подписать [КС-2](#) и [КС-3](#). В большинстве случаев заказчик, ссылаясь на свою финансовую несостоятельность пытается избежать акты выполненных работ, на то что уведомление об окончании работы было отправлено ненадлежащим образом, или же вовсе не получает почту, рассчитывает, что в таком случае у него появляется право оставить производственные работы неоплаченными. Все это характеризуется простыми попытками заказчика уклониться от оплаты работ. Статьей 720 и 753 ГК, предусмотрено, что явка на объект и приемка работ после уведомления подрядчиком, является обязанностью заказчика. Судебная практика определяет такие попытки противозаконными, поскольку все работы, выполненные подрядчиком, являются принятыми заказчиком, если второй, в свою очередь своевременно не направил возражения по объему и качеству выполненных работ. «Отсутствие ответа от заказчика в течение установленного договором времени, является приемкой работ. Юристы по строительным спорам еще называют это: «приемка молчанием». С этого момента (как в течении установленного времени не поступил мотивированный отказ от приемки выполненных работ), работы считаются принятыми заказчиком в том объеме, в котором подрядчик указал в приемочных актах⁵». Таким образом, мы приходим к важному моменту, предусмотренным, определением ВС РФ: «Оформленный в одностороннем порядке акт приемки результата работ является доказательством исполнения подрядчиком обязательства по договору⁶». При отказе заказчика от оплаты на суд возлагается обязанность рассмотреть доводы заказчика о его отказе от подписания акт обоснованность своего отказа, стоит отметить, что суды полностью поддерживают качество работ, подписанных тем самым «молчанием». Законом и Верховным судом

⁵ Интернет ресурс: jurist-arbitr.ru/podryad/zakazchik-ne-podpisyvaet-akt-ks-2

⁶ Интернет ресурс: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=PPVS;n=1031>

определено, что подрядчик обязан доставить корреспонденцию, а именно документы о сдаче результата, заказчику двумя способами:

- вручение представителю заказчика лично под роспись;
- отправка документов заказным письмом по указанному, в договоре, и юридическому адресам заказчика.

Однако Верховным судом в пользу заказчика определено следующее: «Если подрядчик не известил заказчика о завершении работ по договору и не вызвал его для участия в приемке результата работ, то подрядчик не может ссылаться на отказ заказчика от исполнения договорного обязательства по приемке работ и требовать их оплаты на основании одностороннего акта сдачи результата работ⁷». То есть, выполнив данные требования, подрядчик снимает с себя риски неоплаты с юридической стороны, на практике, подрядчик вкладывает собственные средства в особо крупных размерах для полной сдачи объекта, рассчитывая на последующую оплату, тем самым влезая в огромные долги и теряя собственные активы, опасаясь просрочки договора.

Акт выполненных работ, согласно которым подрядчик получает оплату, как было сказано ранее, вкладывается в полный перечень исполнительной документации:

- КС-1 – журналы производства работ
- КС-2 – акт выполненных работ
- КС-3 – акт приемки работ
- Журнал по технике безопасности
- Журнал сварочных работ(если таковые велись)
- Журнал бетонных работ
- Исполнительные схемы
- Сертификаты качества и соответствия материалов ГОСТу

Важно, чтобы в исполнительную документацию входили абсолютно все вышеперечисленные документы, поскольку отсутствие хоть одного из перечисленных влечет проблемы для подрядчика, так как заказчик в праве задержать или не совершить оплату, практика показывает, что такие случаи исключительно редки. Обычно, у подрядчика две отчетности – ежемесячная и итоговая, все выше перечисленное может относиться к обоим вариантам. Стоит отметить, что исполнительная документация передается заказчику согласно реестру и сопроводительному материалу, законодатель допускает приложение к документации фото и видео материалов по выполненным работам. Итоговый акт выполненных работ обязан соответствовать смете – в таком случае к подрядчику претензий возникнуть не может.

Таким образом, можно сделать вывод, что во всех случаях нерасторопность заказчика, сбой в поставке материалов, предоставлении строительного объекта, уклонений от оплаты согласования актов выполненных работ, ведет в первую очередь к срыву сроков сдачи объекта, далее к попытке подрядчика решить все своими силами, поскольку срыв срока сдачи объекта может привести к тем же штрафным санкциям и неустойке, на основании этого подрядчики впадают в долги и вкладывают собственные средства ради заблаговременного окончания всех работ.

⁷ Интернет ресурс: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=PPVS;n=1029>

Заключение.

Как и было сказано во введении, договор строительного подряда за всю историю Российской Федерации претерпел множество корректировок и изменений, начиная от того, что строительство производилось исключительно царским наказом, заканчивая прекращением ведения государства в делах подряда. Многие вещи, упомянутые мной, в работе, показались бы совершенно непонятными для тех подрядчиков, которые возводили Кремлевскую стену, с одной стороны, потому что на тот момент единственным заказчиком мог являться Царь, и не в его интересах было бы сорвать постройку объекта стратегической важности, то есть, речь о просрочке аванса или отказа в подписи документов, идти не может. С другой, потому что стройка 500 лет назад была в разы проще, в плане документации и ее оформления, еще не были учреждены органы, дающие разрешение на снос, постройку и реставрацию, не было никаких СРО, выдающих лицензии на строительство различных уровней ответственности и т.д. Но со временем, Царь превратился в президента и постановил, что роль государства в делах подряда должна снизиться до минимума, а контроль правительства займут иные, учрежденные органы. Мое мнение, что именно роль государства влияет на имеющуюся разносторонность договора строительного подряда.

В своем заключении я так же хочу выделить место решениям, которые в некоторой вероятности могли бы снизить риски подрядчика в парализации своей деятельности и приближении к стадии банкротства:

Пункт 1. Знакомство с объектом.

Важным для любого объекта является его документация, на ее основании можно судить как о будущей прибыли, так и о трудности сдачи, сроках и рисках при строительстве. Прежде чем приступить к работе и подписывать договор строительного подряда, стоит проверить весь перечень документов, предоставляемый заказчиком в качестве приложения. Следует проверить лицензии на разрешение строительства, все справки, в том числе с водоканала, электросетей, и геолого-геодезического заключения и многие другие, чтобы быть уверенным в том, что представляемый объект не находится в аварийной зоне и зоне повышенного риска. Немаловажным фактом так же является состоятельность заказчика, если заказчиком выступает юридическое лицо, стоит узнать, не находится ли оно в шаге банкротства или же, так называемого «[конкурсного управления](#)». Объясню такую внимательность, в одном из пунктов второй главы был указан риск подрядчика встретиться с уходом заказчика от оплаты объекта.

Пункт 2. Процесс реализации объекта.

Начало работ стоит относить к прописанной, в договоре, дате, как и окончание. Каждый этап должен проверяться техническим надзором, а именно человеком, привлеченным для экспертно-проверочных мероприятий, осуществляемых с целью обеспечения соблюдения проектного плану работ, сметной стоимости, качества работ и строительных материалов. Одной из популярных проблем, решаемой технадзором является осадка здания, трещины и деформации.

Пункт 3. Уклонение от сдачи объекта.

Первым сигналом о том, что объект будет сорван, а именно надвигаются проблемы с оплатой – это попытки заказчика ненавязчивым образом уйти от подписи документов, удостоверяющих сдачу этапа, либо приемки работы. Важным в такой момент, является проявление настойчивости со стороны подрядчика, а именно, после попыток дозвониться

и пригласить заказчика на стройплощадку, нужно переходить к решительным действиям, например, отправить заказное письмо, с уведомлением о завершении работ, на адрес, указанный в договоре. Стоит воспользоваться таким методом отправки, который удостоверит о получении адресатом письма. Позднее это может понадобится в суде, в качестве доказательства, что письмо было действительно отправлено и получено другой стороной. Сразу после получения уведомления о получении адресатом корреспонденции, не лишним будет подписать акты выполненных работ КС-2 и КС-3 в одностороннем порядке, поскольку это хоть и не лучший вариант развития событий, однако обязывающий заказчика оплатить весь проделанный труд.

Пункт 4. Судебное разбирательство.

Попытки заказчиков сэкономить на стройке всегда приводят к арбитражным спорам. В этом случае не остается ничего, кроме как поиска всей документации и приложений к договору, поиска всей корреспонденции и иных документов, играющих важную роль в судебном процессе. Не лишним будет так же привлечение строительной экспертизы. Зачастую строительно-техническая экспертиза проводит проверку по документам подряда, заключения этих экспертов чаще являются больше правовыми, а не техническими, по этому, прежде чем идти на этот шаг нужно, как и говорилось, собрать всю имеющуюся документацию, а именно акты выполненных работ, соглашения и приложения.

Данная тема является очень объемной, и охватить ее в рамках времени конкурсной работы невозможно, тем не менее, я постарался отразить самые важные проблемы и найти их решения. Хочу заметить, что соблюдение этих и многих других мер позволит подрядчику минимизировать все возможные риски, сдать объект вовремя и без нареканий со стороны, а так же, если один из пунктов все же был пропущен, то и выиграть дело по возмещению стоимости работ, а так же понесенных убытков будет намного сложнее.

Список использованной литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (С изменениями и дополнениями на 13 июля 2015 г.)
2. Интернет ресурс: <http://www.consultant.ru>
3. Интернет ресурс: stk-stroitel.ru/services/uslugi_genpodryada
4. Интернет ресурс: jurist-arbitr.ru/podryad/zakazchik-ne-podpisyvaet-akt-ks-2
5. Интернет ресурс: ru.wikipedia.org/wiki/Строительные_нормы_и_правила