

Существенные условия договора строительного подряда

Корниевская Юлия Александровна

Хабаровский государственный университет экономики и права

студент

Корнилова Наталья Викторовна

Хабаровский государственный университет экономики и права

к.ю.н., доцент, зав. Кафедры гражданского права и гражданского процессуального права

Аннотация

В работе рассматриваются вопросы, относящиеся к существенным условиям договора строительного подряда. К таковым условиям относятся предмет, цена и срок, указанные в договоре. В статье дана характеристика к каждому условию в соответствии с нормами действующего законодательства.

Ключевые слова: договор строительного подряда, существенные условия договора, предмет договора, срок, цена.

Significant conditions of the construction contract

Kornievskaja Julija Aleksandrovna

Khabarovsk State University of Economics and Law

Student

Kornilova Natal'ja Viktorovna

Khabarovsk State University of Economics and Law

Candidate of legal Sciences, associate Professor, head of chair of civil law and civil procedural law

Abstract

The work deals with issues related to the essential conditions of the construction contract. To such conditions are the subject, price and term specified in the contract. The article describes the characteristics of each condition in accordance with the norms of the current legislation.

Keywords: construction contract, essential contract terms, subject of agreement, term, price.

Договор строительного подряда представляет собой правоотношение, в силу которого подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые

условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену (п. 1 ст. 740 Гражданского кодекса РФ)[1].

В соответствии со ст. 432 Гражданского кодекса РФ договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Как правило, такие условия следуют из самого понятия договора. Определенно, главным условием любого договора гражданского права является условие о его предмете. Оно то и указывает на конкретный вид договора, который хотят заключить стороны.

Предметом договора строительного подряда являются строительные работы, результатом чего может быть новый объект недвижимости, реконструкция существующего объекта недвижимости, например жилой дом, склад и иное здание.

Также к предмету договора строительного подряда относят выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ[2].

Согласно точки зрения С.С.Занковского, предметом договора выступает результат работ (новое строительство, расширение действующего объекта, его реконструкция и т. п.), а производство работ (процесс) выступает объектом договора строительного подряда [3].

Характерной чертой предмета договора строительного подряда является недвижимость объекта, то есть непосредственная связь с землей, каждая новая постройка отлична от предыдущей, а также длительная эксплуатация объекта.

Отметим, что в правоприменительной практике большое количество проблем возникает в сфере заключения и исполнения договора строительного подряда, регулируемого соответствующими гражданско-правовыми нормами. Связано это во многом с тем, что вопрос о предмете договора строительного подряда в науке гражданского права по-прежнему относится к числу спорных.

Считаем, что выполнение строительных работ и результат их выполнения должны рассматриваться как предмет договора строительного подряда. Это подтверждается тем обстоятельством, что заказчик по договору имеет интерес не только в передаче ему по окончании строительства результата работ, но и соблюдение сроков и качества выполненных работ. Следовательно, предмет договора строительного подряда можно охарактеризовать как выполнение подрядчиком строительных либо иных, связанных со строящимся объектом работ и передачи их заказчику в виде конечного результата.

Правильное определение предмета договора строительного подряда является необходимым условием правильного определения цены, сроков выполнения работ, мер гражданско-правовой ответственности, гарантийных сроков.

Кроме предмета, к существенным условиям договора строительного подряда также относится срок и цена.

В соответствии с п. 1 ст. 740 Гражданского кодекса РФ 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 силу статьи 708 Гражданского кодекса РФ в договоре строительного подряда должны быть указаны начальные и конечные сроки выполнения работ. Наряду с этим, стороны также могут устанавливать промежуточные сроки для выполнения отдельных этапов строительства. Но, как правило, заказчика, в первую очередь интересует конечный срок выполнения строительства. Это связано с тем, что конечный срок является завершающим этапом строительства и заказчик получает от подрядчика готовый объект. Именно за нарушение сроков в сдаче объекта в договоре устанавливается ответственность подрядчика.

Срок завершения строительства может определяться конкретной календарной датой, а также событием или отрезком времени. Следовательно, если срок окончания строительства определен конкретной датой, то в договоре необходимо оговорить все возможные случаи, при которых эта дата будет и невозможно и срок сдачи объекта перенесется на более поздний срок. Также сторона договора необходимо иметь в виду, что истечение периода времени, установленного для завершения строительства, может начаться как с даты вступления договора в силу, с даты внесения заказчиком авансового платежа, так и с даты вручения заказчиком уведомления подрядчику о том, что заказчик получил разрешение на строительство объекта; с даты вручения заказчиком подрядчику всей необходимой для начала строительства договорной документации, в которой определены масштабы строительства, а также с даты передачи строительной площадки подрядчику.

Промежуточные сроки также могут иметь самостоятельное значение, способствуют сторонам ориентироваться на оплату выполненных работ. По промежуточным срокам заказчик может с лёгкостью определить, насколько добросовестно и надёжно подрядчик выполняет свои обязательства из договора. И если подрядчик будет отставать от оговоренных сторонами промежуточных сроков настолько, что станет бесспорной невозможностью передачей объекта в установленные договором сроки, у заказчика может появиться право на расторжение договора с ним в связи с существенным нарушением им условий договора [4].

Часто в спорах о сроках выполнения работ подрядчики ссылаются на то, что просрочка вызвана обстоятельствами, за которые отвечает заказчик: несвоевременное предоставление площадки для строительства, технической документации. Но далеко не всегда это может служить основанием для освобождения подрядчика от ответственности за нарушение сроков.

Для сторон важно согласовать более подходящий график работ до заключения договора, поскольку достижение подобной договоренности на более позднем этапе может быть затруднительно.

В договоре могут приводиться условия переноса даты окончания работ, однако любые изменения сроков окончания работ подлежат внесению в договор путем заключения дополнительного соглашения [5].

В силу статьи 746 ГК РФ выполненные подрядчиком работы оплачиваются заказчиком в размере, предусмотренной сметой.

В проектно-сметной документации по строительству объекта имеется смета, определяющая на основе действующих в данной местности сметных норм и расценок стоимость всех видов работ, подлежащих выполнению при строительстве, в том числе стоимость строительных материалов, механизмов, конструкций, энергоносителей необходимых при производстве данных работ. Поэтому во всех случаях исходным документом, определяющим стоимость строительства, должна быть смета. Как правило, на ее основе стороны дальше формируют установленную им договорную стоимость. Получив из сметы представление о цене объекта, заказчик и подрядчик далее договариваются о конкретной денежной сумме, за которую будет построен объект недвижимости.

Установленная сторонами договора конкретная денежная сумма по критерию устойчивости может иметь две характеристики: быть приблизительной (ориентировочной), подлежащей уточнению после завершения всех работ, и твердой, т.е. неизменной на протяжении всего периода выполнения работ, и твердой, то есть неизменной на протяжении всего периода выполнения работ, кроме случаев, указанных в законе[6].

Если в договоре установлена твердая цена, то, соответственно, эта сумма и выплачивается подрядчику за работу. Никаких других выплат не производится. Если же подрядчику пришлось понести дополнительные расходы, которые не были учтены при установлении цены работ, то эти расходы заказчиком не возмещаются. Такой порядок закреплен пунктом 6 статьи 709 ГК РФ.

Установление в договоре твердой цены работ выгодно заказчику. Это позволяет ему застраховать себя от возмещения подрядчику дополнительных расходов, и в этом случае экономический риск принимает на себя подрядчик.

Приблизительная договорная цена уточняется в ходе строительства. Основанием для такого уточнения является возникновение затрат, которые в цене учтены не были. К этому может привести изменение цен на строительные материалы, арендных ставок на использование машин и механизмов, дополнительные работы, удорожание стоимости субподрядных работ. Все изменения подрядчик должен подтверждать документально.

Применение в договоре договорной цены выгодно для подрядчика, поскольку позволяет ему максимально компенсировать свои затраты. Однако согласно пункту 5 статьи 709 ГК РФ, при существенном превышении приблизительной цены подрядчик обязан своевременно известить об этом заказчика, который в свою очередь может отказаться от договора.

Ни заказчик, ни подрядчик не могут в одностороннем порядке изменить договорную цену. Однако, в случаях, предусмотренных

законодательством или договором подряда, любая сторона договора имеет право требовать изменение договорной цены.

Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (Ч. 2): принят Государственной Думой РФ 22.12.1995 г. // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (Ч. 2): принят Государственной Думой РФ 22.12.1995 г. // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
3. Занковский С.С. Предпринимательские договоры. М.: Волтерс Клувер. 2004 г. Ст. 180.
4. Герасимов А.Н. К вопросу о существенных условиях договора строительного подряда//Недвижимость. Строительство. Право. 2006 г. Ст. 59.
5. Герасимов А.Н. К вопросу о существенных условиях договора строительного подряда//Недвижимость. Строительство. Право. 2006 г. №1. Ст. 60.
6. Постановление Федерального Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 28.10.2009 по делу №А70-1462/2009// Справочная правовая система «Консультант плюс». Судебная практика.