

МИНОБНАУКИ РОССИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «ЮЖНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ АКАДЕМИЯ

ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ В ЭКОНОМИЧЕСКИХ, ЭКОЛОГИЧЕСКИХ И СОЦИАЛЬНЫХ СИСТЕМАХ  
МЕЖОТРАСЛЕВОЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ПОВЫШЕНИЯ КВАЛИФИКАЦИИ И ПЕРЕПОДГОТОВКИ КАДРОВ

Руководитель  
дополнительной образовательной программы

\_\_\_\_\_

## АТТЕСТАЦИОННАЯ РАБОТА

**Тема Особенности договора строительного подряда**

\_\_\_\_\_

**Руководитель : Батычко Виктор Тихонович** \_\_\_\_\_

должность, уч. степень, Ф.И.О., подпись

**Выполнил(а) :** \_\_\_\_\_

Ф.И.О. слушателя (пол---ностью), подпись

Группа 138-к

ТАГАНРОГ - 2020 г.

## Содержание

Введение .....	3
Глава.1. Объекты и субъекты договора строительного подряда .....	5
1.1 Объекты и субъекты договора строительного подряда .....	5
1.2 Связи между субъектами договора строительного подряда .....	13
1.3. Договор строительного подряда .....	17
Глава.2. Регулирование отношений в договорах строительного подряда.....	25
2.1. Первоначальное формирование цены объекта строительного подряда .....	25
2.2. Заключение договора строительного подряда.....	29
2.3. Исполнение договора строительного подряда .....	33
2.4. Расторжение договора строительного подряда.....	38
2.5. Гарантийные срок и гарантия качества в договоре строительного подряда.	43
Глава.3. Судебная практика по спорам в договорах строительного подряда.....	45
Заключение.....	53
Использованная литература.....	55
Приложение .....	60

## Введение

Повседневная жизнь людей связана со эксплуатированием строительных объектов различного типа и назначения, например, жилые постройки, производственные здания, коммуникационные сооружения, дороги и т.д. Взаимосвязи возникающие в процессе возведения объектов затрагивают различные сферы деятельности людей и производства, что в свою очередь выявляет необходимость государственного регулирования этих процессов. Естественное желание людей осуществлять свою деятельность в объектах, не представляющих опасности для их жизнедеятельности привело к созданию различных норм и правил, которым должны соответствовать полученные при строительстве объекты. Разработка и внедрение в производство новых технологий и материалов влияют на изменение применяемых норм и правил строительства и эксплуатации объектов. Помимо технологий и материалов на возведение и эксплуатацию объектов влияют имеющиеся в распоряжении государства ресурсы. Наличие ресурсов, в государстве, необходимых для создания различных объектов так же будет влиять на систему действующего законодательства и строительные нормы, и правила, применяемые при строительстве.

В первой главе проведем изучение видов объектов договора строительного подряда, установим субъекты непосредственно участвующие в договоре строительного подряда, а также другие субъекты, возникающие в связи с осуществлением договора. Рассмотрены основные законы, регулирующие договор строительного подряда, проведено знакомство с технической документацией в соответствии с которой проводятся различные договоры строительного подряда. Рассмотрим основные положения договора строительного подряда.

Во второй главе рассмотрим основания, по которым формируется цена договора подряда, и её виды. Рассмотрим процесс заключения договора строительного подряда и применение банковской гарантии. На этапе исполнения договора подряда рассмотрим обязанности заказчика и подрядчика. Рассмотрим случаи расторжения договора строительного подряда. И гарантийные обязательства, возникающие у подрядчика по исполнению договора строительного подряда.

В третьей главе рассмотрим судебную практику по договору строительного подряда между подрядчиком и заказчиком, генподрядчиком и субподрядчиком. Рассмотрим спорные ситуации инициатором спора в которых выступает подрядчик, и спорные ситуации в которых инициатором выступает заказчик. Рассмотрим дело о признании договора строительного подряда не заключённым, дело взыскании задолженности по оплате услуг по договору строительного подряда, дело о признании недействительным решения об одностороннем отказе от исполнения договора строительного подряда, о возврате гарантийных сумм после окончания срока гарантии на объект.

## Глава.1. Объекты и субъекты договора строительного подряда

### 1.1 Объекты и субъекты договора строительного подряда

Отношения возникающие в результате действия договора строительного подряда регулируются § 3 гл.37 ГК РФ. Законы регулирующие строительную деятельность в РФ это Федеральный закон от 29.12.2004 №190-ФЗ «Градостроительный кодекс РФ» и Федеральный закон от 17.11.1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» и иная нормативно техническая документация, связанная со строительством.

Согласно п.1. ст.740 части 2 ГК РФ договор строительного это договор, по которому 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.<sup>1</sup>

Т.е. договор строительного подряда – консенсуальный, возмездный и двусторонне обязывающий.

Договор строительного подряда - совместный документ, определяющий взаимные права, обязанности и ответственность сторон, по которому подрядчик обязуется выполнить определенную работу по заданию заказчика, а заказчик обязуется принять и оплатить выполненную работу.<sup>2</sup>

Договор строительного подряда может быть заключён на строительство, реконструкцию, ремонт (текущий ремонт), капитальный ремонт следующих объектов: зданий, предприятий, жилых домов, различных сооружений или иных объектов, а также на выполнение монтажных-пусконаладочных и иных работ неразрывно связанных со строящимся объектом.

---

<sup>1</sup> «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 18.03.2019, с изм. от 03.07.2019) ст.740

<sup>2</sup> «Типовые рекомендации по проектированию, строительству, реконструкции и капитальному ремонту зданий и сооружений Федеральной налоговой службы, ее территориальных органов и организаций, находящихся в ведении ФНС России» Приказ ФНС России от 09.04.2012 № ММВ-7-10/230

В договор строительного подряда может предусматривать обеспечение эксплуатации объекта подрядчиком после его принятия заказчиком в течении указанного в договоре срока.

Из ст. 740 части 2. ГК РФ можно определить, что основными субъектами в договоре строительного подряда выступают заказчик и подрядчик, объектом данного договора является здание или сооружение.

Территориально договор строительного подряда реализуется на территории заказчика.

Объекты строительства определены в п. 10 ст. 1 . «Градостроительного кодекса РФ» от 29. 12. 2004 № 190-ФЗ : объект капитального строительства, линейные объекты и некапитальные строения.

1. К объектам капитального строительства относятся: здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства.<sup>3</sup>

2. К линейным объектам относятся: линии электропередач, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии, и иные подобные сооружения.

К объектам не капитальных строений относятся: навесы, хозблоки, киоски и др. подобные строения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики позволяют осуществить их перемещение или демонтаж и последующую сборку без нанесения существенного ущерба самому строению.

Исходя из перечисленных выше объектов строительства различают 5 основных направлений или видов строительства: промышленное, жилищное, гражданское, сельское, транспортное.<sup>4</sup>

Приведем примеры зданий (объектов), относящихся к указанным выше видам строительства.

К результатам промышленного вида строительства относятся предприятия, заводы, цехов, отраслей.

---

<sup>3</sup> «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 27.12.2019)

<sup>4</sup> Беляков В.В., Бобылев В.Н. Основы строительного дела: Учебное пособие / Под общ. ред. В.Н. Бобылева. - Н. Новгород: Нижегород. гос. архит.-строит. ун-т, 2002.

К результатам жилищного вида строительства относятся предприятия, жилые строения (бараки) и жилые дома (многоквартирные, малоэтажные, среднеэтажные, индивидуальные).<sup>5</sup>

К результатам гражданского вида строительства относятся: системы подачи воды, канализационные системы, бензоколонки, дороги, канатные транспортные системы, водные пути и ирригационные системы, дамбы, мосты, административные здания, земляные работы, выемка грунта, сооружение фундаментов.

К результатам транспортного вида строительства относятся: объекты автомобильного, железнодорожного, воздушного, водного трубопроводного транспорта. Т.е. телемеханика и автоматика железных дорог, дорожные и аэродромные покрытия, метрополитены и тоннели, магистральные нефти- и газопроводы, устройства электрификации.

К результатам сельского вида строительства относятся объекты, расположенные в сельской местности и удовлетворяющих потребностям людей, а именно: ремонтные мастерские, гаражи, теплицы, птицеводческие помещения, животноводческие помещения, склады сельхозпродукции и помещения для её первичной обработки, силосы для хранения зерна.<sup>6</sup>

В ст.1 ГСК РФ, определены различные строительные работы и указаны работы проводимые с объектами строительства: строительство; реконструкция объекта; реконструкция линейных объектов; капитальный ремонт объектов капитального строительства, капитальный ремонт линейных объектов; снос объекта капитального строительства.

Субъектами в договоре строительного подряда выступают Заказчик и Подрядчик.

В Типовых рекомендациях по проектированию, строительству, реконструкции и капитальному ремонту зданий и сооружений Федеральной налоговой

---

<sup>5</sup> Онишина Е. А., Рыбалка М. В. К вопросу о понятии жилищного строительства. // Молодой учёный №14 (94) июль-2 2015 г.

<sup>6</sup> Буга П.Г. Б 90 Гражданские, промышленные и сельскохозяйственные здания: Учеб. для строит. техникумов по спец. 1202 "Пром, и гражд. стр.-во". - 2-е изд., перераб, и доп. - М: Высш. шк., 1987. --351

службы, ее территориальных органов и организаций, находящихся в ведении ФНС России утвержденных Приказом ФНС России от 09.04.2012 N ММВ-7-10/230 приводится терминология, применяемая в пред проектной и проектной подготовке строительства и ремонта:

Заказчик (Застройщик) - юридическое или физическое лицо, уполномоченное инвестором (или само являющееся инвестором) осуществлять реализацию инвестиционных проектов по строительству объектов. Заказчик заключает в пределах предоставленных ему прав договор подряда на строительство с подрядной организацией (подрядчиком), договор на создание проектной продукции с проектировщиком.<sup>7</sup>

В качестве заказчика могут выступать: публично-правовое образование в лице его уполномоченного органа, юридическое лицо, физическое лицо, т.е. любой субъект гражданского права.

Подрядчик - физическое и юридическое лицо, которое выполняет работы или услуги по договору подряда и (или) государственному контракту.<sup>8</sup>

В качестве подрядчика могут выступать: физические и юридические лица, обладающие нужными знаниями, навыками и умениями необходимыми для выполнения соответствующих строительных работ.

В случае если осуществляется строительство крупных объектов заказчик может привлекать инвесторов тогда в этом случае между заказчиком и инвестором заключается договор инвестирования или со инвестирования строительства. При этом возникают отношения, регулируемые Федеральным законом от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».<sup>9</sup>

Как следует из п.2, ст.4 Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ в качестве инвесторов могут выступать физические и юридические лица, создаваемые

---

<sup>7</sup> Приказ ФНС России от 09.04.2012 N ММВ-7-10/230

<sup>8</sup> Приказ ФНС России от 09.04.2012 N ММВ-7-10/230

<sup>9</sup> Сайт: Секреты – риелтора. Статья: «Договор инвестирования строительства жилого дома» от 11.12.2017



мые на основе договора о совместной деятельности и не имеющие статуса юридического лица объединения юридических лиц, государственные органы, органы местного самоуправления, а также иностранные субъекты предпринимательской деятельности.<sup>10</sup>

Выше рассмотрели случай, когда заказчик ищет инвесторов, возможен случай, когда инвесторы нанимают организацию, которая будет выступать в роли заказчика. Т.е. заказчик выступает представителем инвесторов в договоре строительного подряда. В этом случае инвестор или несколько инвесторов поручают физическому или юридическому лицу выступать в качестве заказчика при реализации инвестиционного проекта. При этом сами инвесторы не вмешиваются в деятельность, связанную с непосредственной реализацией договора строительного подряда, если иное не предусмотрено договором.

Согласно п.3. ст.4 ФЗ №39-ФЗ от 25.02.1999 «Заказчик, не являющийся инвестором, наделяется правами владения, пользования и распоряжения капитальными вложениями на период и в пределах полномочий, которые установлены договором и (или) государственным контрактом в соответствии с законодательством Российской Федерации.»

При строительстве жилого дома заказчик может привлекать денежные средства от граждан (физлиц или дольщиков). При этом возникают отношения регулируемые Федеральным закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". В это случае между заказчиком и дольщиком заключается Договор долевого участия. Таким образом покупатель квартиры становится со инвестором строительства жилого дома. (п.2, ст.1. ФЗ от 30.12.2004 № 214 - ФЗ).

На рисунке 1.1. наглядно показано в каких видах строительства заказчиком может быть заключен договора на инвестирование, а в каких на договор долевого участия.

---

<sup>10</sup> Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25.02.1999 N 39-ФЗ (ред. от 02.08.2019)

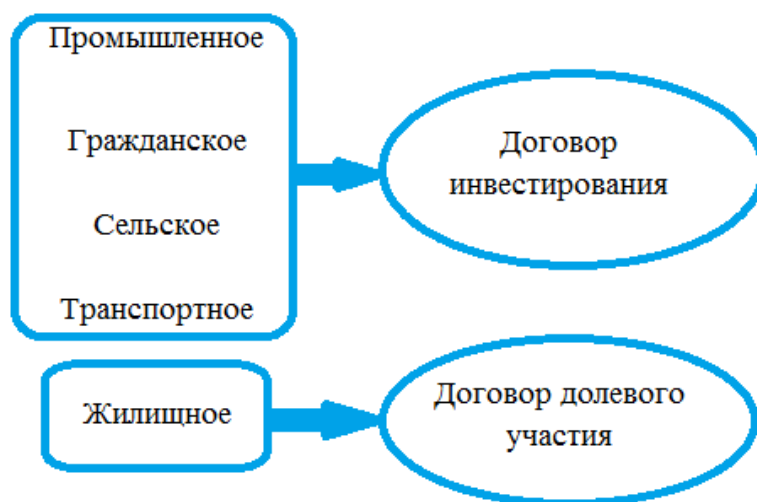


Рис.1.1. Виды строительства и договора инвестирования

При реализации договора строительного подряда со стороны исполнителей могут выступать: подрядчик, генподрядчик, субподрядчик.

Приведем определения ген- и субподрядчика согласно Типовых рекомендаций ФНС утвержденных приказом ФНС России от 09.04.2012 № ММВ-7-10/230:

Генеральный подрядчик (Генподрядчик) - один из основных участников инвестиционного процесса в строительстве, который на основании договора подряда (контракта), заключенного с заказчиком, полностью отвечает за осуществление строительства в соответствии с утвержденной проектной документацией и в обусловленный срок, за обеспечение высокого качества выполняемых строительных и монтажных работ по объекту или комплексу строительства. Генподрядчик имеет право поручать по субподрядному договору выполнение отдельных видов и комплексов работ специализированным подрядным организациям, т.е. субподрядчикам.

Субподрядчик - специализированная подрядная организация, привлекаемая генеральным подрядчиком на договорных условиях для выполнения на строящемся объекте отдельных видов строительных, специальных строительных, ремонтных, монтажных работ.<sup>11</sup>

<sup>11</sup> Приказ ФНС России от 09.04.2012 № ММВ-7-10/230

При реализации договора строительного подряда в зависимости от условий договора подрядчик может выполнить работы своими силами или с привлечением соисполнителей или субподрядчиков.

Так как если в договоре строительного подряда оговаривается, что подрядчик обязуется выполнить указанные в договоре работы своими силами и из своих материалов, то подрядчик не может привлечь соисполнителей или субподрядчиков. Если в договоре нет ограничений на привлечение соисполнителей, то подрядчик для выполнения работ может привлечь соисполнителей. В это случае подрядчик приобретет функции генподрядчика, а соисполнитель приобретёт функции субподрядчика.

Перед заказчиком генподрядчик будет отвечать не только за свои действия, но и за действия третьих организаций (субподрядчиков). С другой стороны на генподрядчика ложится ответственность за оплату оказанных субподрядчиком услуг.<sup>12</sup> Привлечение субподрядчиков для выполнения работ по договору связано с необходимостью выполнения специализированных работ на которые необходимо специальное разрешение или оборудование, которого у генподрядчика нет.

Договор генерального подряда используется в случае, когда заказчик заключает договор строительного генерального подряда с одной строительной организацией – генподрядчиком, который проводит управление объектом строительства, и в свою очередь, для исполнения отдельных комплексов работ может привлечь специализированные организации на основании договора субподряда, то есть субподрядчиков.<sup>13</sup>

При привлечении субподрядчика для выполнения субподрядных работ между генподрядчиком и субподрядчиком заключается договор выполнение субподрядных работ. Договор заключается между генеральным подрядчиком и субподрядчиком. Отношения, возникающие между генподрядчиком и субподрядчиком, регулируются ст.706 ГК РФ.

---

<sup>12</sup> Сайт: Finswin. Статья: Подрядчик в строительстве – кто это, функции и обязанности, договор и право.

<sup>13</sup> Сайт: Бизнес-прост. Статья: Договор генерального строительного подряда.

Согласно ч. 2 ст. 53 ГРК РФ для заключения договора о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе объектов капитального строительства; подготовки задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ утверждения проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию Заказчик-застройщик может нанять организацию выполняющую роль технического заказчика.

Технический заказчик — это юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключать договора строительного подряда, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности. Функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства.<sup>14</sup>

Между заказчиком-застройщиком и техническим-заказчиком заключается договор на выполнение функций технического заказчика с условием о заключении техническим заказчиком договора с генеральным подрядчиком. п. 22 ст. 1 ГРК РФ.

На рис.1.2 представлены три схемы взаимодействия при выполнении строительных работ между заказчиком и подрядчиком (генподрядчиком). Первая

---

<sup>14</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 27.12.2019)

схема характерна при возведении небольших построек силами самого подрядчика, например, установка спортивных тренажеров на спортивной площадке. Вторая схема характерна при строительстве больших объектов, где для отдельных работ генподрядчик заключает договор субподряда на отдельные виды работ. В случае если у Заказчика отсутствуют «технические» возможности для проведения иных работ связанных с проведением проектно-сметных работ, проведением контроля строительства, разрешение для ввода объекта, то для проведения этих работ он заключает договор Технического подряда, в котором Одна из сторон — это Заказчик-застройщик, вторая сторона - Технический заказчик, осуществляющий дальнейшую предусмотренную договором технического подряда уже от лица Заказчика.

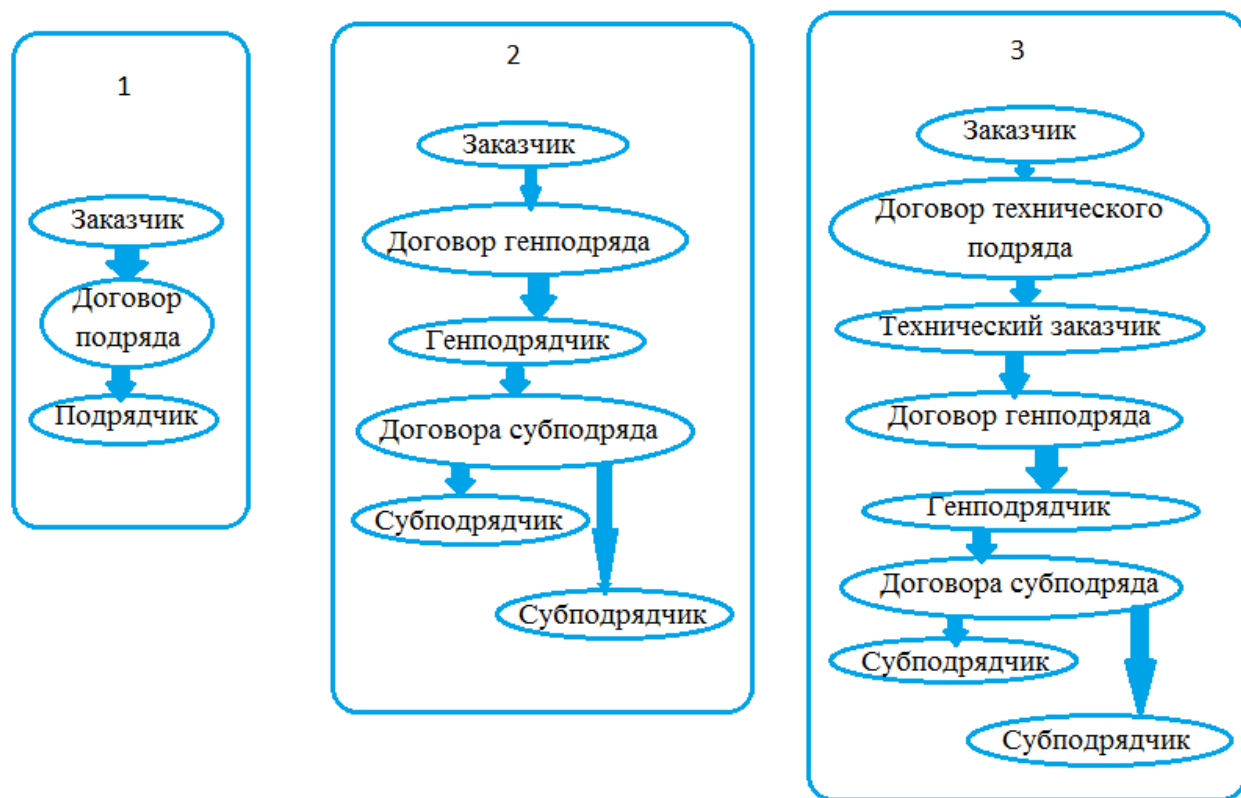


Рис. 1.2 Взаимодействие между заказчиком и подрядчиком

### 1.2 Связи между субъектами договора строительного подряда

Э.С. Митюкова в своей книге «Строительство и налоговый учет» приводит схему правового положения субъектов строительной деятельности рис.1.3.

В центральном блоке рис.1.3. Застройщик-Заказчик-Генподрядчик отражена взаимосвязь между основными субъектами договора строительного подряда. Отношения, возникающие между этими субъектами, регулируются Федеральным законом от 29.12.2004 №190-ФЗ «Градостроительный кодекс РФ» Э.С.Митюкова в данном блоке отдельно не выделяет Технического-заказчика, что вероятно связано с тем, что Технический-заказчик нанимается Застройщиком и выступает от его имени.



Рис.1.3.Правовое положение субъектов строительной деятельности

Показаны отношения, возникающие между Генподрядчиком и Субподрядчиком возникающие в результате заключения договора субподряда.

Так же отражены отношения инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений между Застройщиком и Инвестором в нежилое строительство регулируемых Федеральным законом от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений». Отношения между застройщиками и дольщиками регулируются Федеральным закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии

в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Так же на рис. 1.3. отражено право на землю, право собственности на землю у Застройщика, и Договор аренды у Заказчика. От «договора аренды» и «права собственности на землю» идут связи к блоку «Решение о предоставлении земельного участка, договор о развитии застроенной территории, и инвестиционный контракт» откуда идут связи к «органам исполнительной власти» и «собственникам на землю».

Е.Б. Козлова в своей книге «Система договоров, направленных на создание объектов недвижимости» выделяет конститутивные признаки обязательства, возникающие при договоре подряда.

1. Работа, выполняемая подрядчиком, выполняется по заданию заказчика с целью удовлетворения индивидуальных потребностей и запросов заказчика.

2. Одно из обязательств подрядчика является выполнение работы, результатом которой является создание новой вещи либо восстановление улучшение, изменение уже существующей вещи.

3. Подрядчик является собственником созданной им вещи по договору подряда, до момента принятия выполненной работы заказчиком.

4. Подрядчик независим от заказчика в хозяйственно-оперативной деятельности.

5. Подрядчик выполняет работу своим иждивением и может получить вознаграждение только в том случае, если в ходе выполнения работы он достигает оговоренного договором результата.

6. Право на получение вознаграждения у подрядчика возникает по выполнению и сдаче объекта заказчику, кроме случаев, установленных законом или договором».<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Козлова Е. Б. Система договоров, направленных на создание объектов недвижимости / Е. Б. Козлова. – М.: Контракт, 2014. С.163

Особый интерес представляет шестой признак, обозначенный Е.Б. Козловым, данный интерес вызван тем, что все субъекты заинтересованы в финансовой стороне вопроса. Со стороны заказчика представляет интерес — это сроки в которые он будет производить оплату. Со стороны подрядчика, это сроки, когда он будет получать оплату за свою работу. В связи с тем, что процесс строительства объектов капитального строительства сам по себе является дорогим и долгосрочным. Проводится разграничение этапов строительства.

В непосредственном строительстве здания также существуют свои этапы строительства: нулевой цикл, основные строительные работы, проведение коммуникаций, внутренняя отделка, оформление интерьера и ландшафтный дизайн. Подробнее о содержании этапов работ в приложении № 1. Разделение строительных работ связано с тем, что сами строительные работы являются дорогими, и этапы строительства играют с одной стороны роль точек, когда можно производить оплату за уже выполненную работу, а с другой стороны этапы являются дополнительным сроком контроля проходящих строительных работ.<sup>16</sup>

Проектная организация «Проект эксперт» в своей статье от 27.09.2018 «Этапы строительства объекта капитального строительства» рассказывает о строительстве объекта от решения создать объект до его эксплуатации. В своей работе они выделили 11 этапов строительства объекта из которых к непосредственному строительству относится один этап. Остальные этапы работ связаны с подготовкой к строительству, проведением публичных слушаний, инженерных изысканий, технических условий, разработки и утверждения проектно-сметной документации, получения разрешения на строительство, создания рабочей документации, ввод в эксплуатацию и саму эксплуатацию. Подробнее о данных этапах строительства в приложении №2, содержащем этапы и краткое содержание выполненных работ, кто выполняет эти работы, и законодательная база.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Сайт: ImBuilder.ru Статья Этапы строительства здания.

<sup>17</sup> Сайт: ПроектЭксперт. Статья Этапы строительства объекта капитального строительства. От 27.09.2018



### 1.3. Договор строительного подряда

Специальной регламентированной формы договора строительного подряда в гл.37 ГК РФ, не предусмотрено, поэтому договор строительного подряда подчиняется общим правилам оформления сделок, изложенных в ст. 158- 161 ГК РФ. Согласно этим правилам договор строительного подряда заключается в письменной форме. В случае если данный договор не будет заключен, то в случае спора, стороны лишаются права ссылаться в подтверждение сделки и её условий на свидетельские показания, но при этом они не лишены возможности приводить письменные и другие доказательства. Согласно ст.162 ГК РФ в случаях предусмотренных этой статьей, несоблюдение простой письменной формы сделки влечет её недействительность. Согласно ст.163 ГК РФ сделка сторон может быть заверена нотариусом или другим должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие.

Существенными условия договора строительного подряда являются следующие условия:

1. Предмет договора
2. Цена договора
3. Срок договора
4. Состав и содержание технической документации, а также сроке её предоставления конкретной стороной.

В типовом договоре строительного подряда указываются следующие пункты:

1. Между кем заключается договор;
2. Предмет договора;
3. Цена договора и порядок расчетов;
4. Порядок выполнения и сдачи-приемки результата работ;
5. Права и обязанности сторон;
6. Обеспечение исполнения обязательств и гарантийные обязательства;
7. Ответственность сторон;
8. Обязательства непреодолимой силы (форс-мажор);

9. Порядок разрешения споров, претензии сторон;
10. Срок действия, изменение и расторжение договора;
11. Прочие условия договора;
12. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон;
13. Приложения.

Рассмотрим подробнее каждый из пунктов

В нулевом пункте «Между кем заключается договор» указываются наименование организаций Заказчика и подрядчика, лица заключающие договор от имени организации, основание по которому действуют эти лица.

В первом пункте «Предмет договора» обычно состоит из трех частей в которых указываются:

Первая часть содержит: вид выполняемых работ (строительство, реконструкция, ремонт (текущий ремонт), капитальный ремонт), наименование объектов, адрес расположения объекта, указание в соответствии с каким заданием подрядчик должен произвести расчеты (Техническое задание, сметный расчет, график производственных работ).

Вторая часть содержит: обязанность заказчика принять и оплатить качественно выполненную работу.

Третья часть содержит: обязанность подрядчика выполнить указанные работы.

Второй пункт «Цена договора и порядок расчетов» определяет общую стоимость работ по договору так же прописывается включен в стоимость работ НДС или нет. Указывается валюта договора. Прописывается, что включает в себя цена договора. Как производятся расчеты. Какие проведенные работы, выполненные подрядчиком, не подлежат оплате. Условие для приостановления расчетов по договору. Принятие работы заказчиком без проверки. Указывается, что считается датой оплаты.

Рассмотрим подробнее часть в которой прописывается, что включает в себя цена договора. Для этого приведем цитату п.2.3 из Приложения №3:

«Цена договора включает в себя стоимость работ, затраты на соблюдение норм и правил технической и пожарной безопасности, соблюдение экологических и санитарных норм, охрану оборудования и материалов, стоимость, стоимость материалов и оборудования с учетом транспортных и складских расходов, оплату труда рабочих, стоимость использования механизмов и транспорта, налоговые платежи, расходы на уплату коммунальных услуг, страхование, уплату таможенных пошлин, сборы и другие обязательные платежи, а также другие затраты, связанные с исполнением договора»

Столь подробное описание того, что именно включает цена договора строительного подряда связана непосредственно со Сметным расчетом проекта. Сметный расчет делается на основании территориальных единичных расценок на строительные и специальные строительные работы (ТЕР), предназначенные для выполнения строительных работ и составления на их основе сметных расчетов на производство указанных работ.<sup>18</sup> С последующим применением индексов приведения стоимости указанных в смете работ ко времени строительства. Обратим внимание, на то что для каждого региона эти нормативы и индексы будут различными, это означает, что объект строящийся по одному проекту в разных регионах будет иметь разную стоимость. Со всеми сметными нормативами можно ознакомиться на официальном сайте Минстроя России.<sup>19</sup>

Цена материалов, оплата труда, применение механизмов, техники и т.д. закладывается на стадии разработки сметного расчета. Т.е. данный пункт договора подтверждает, что все затраты, которые произведет подрядчик при выполнении договора подряда будут оплачены в соответствии с условиями оплаты данного договора.

Важным моментом так же является, что цена включает в себя «расходы на уплату коммунальных услуг» это означает, что, когда заказчик производит оплату по договору подряда, он оплачивает и потребленную подрядчиком ком-

---

<sup>18</sup> Государственные сметные нормативы. Территориальные единичные расценки на строительные и специальные строительные работы.

<sup>19</sup> Официальный сайт Минстроя России. Территориальные и сметные нормативы.

мунальную услугу. Зачастую между заказчиком строительного объекта и поставщиком коммунальных услуг в точке где производятся различные строительные работы заключены договора потребления коммунальных услуг. Данный договор вызывает у заказчика обязательство оплачивать потребленную коммунальную услугу самостоятельно. Таким образом у заказчика строительного объекта возникает за двойное по оплате коммунальных услуг. При ремонте одной двух комнат затраты по потребленным коммунальным услугам могут быть незаметны и незначительны, но при работе с большими объектами данные расходы могут быть довольно существенны. Поэтому для устранения за двойное оплаты потребленных коммунальных услуг обычно к договору строительного подряда заключают договор по возмещению коммунальных услуг между Заказчиком и подрядчиком. В договоре по возмещению указывается ссылка на основной договор строительного подряда, вид коммунальной услуги, точка ввода, номера прибора учёта. Для каждого вида коммунальных услуг делаются отдельные договора. При перевыставлении счетов за потребленную коммунальную услугу Заказчик строительного объекта выставляет потребленный подрядчиком объем коммунальной услуги согласно тарифа поставщика коммунальной услуги с учетом НДС. Это связано с тем, что коммунальные услуги не являются продуктом производства заказчика строительного объекта, НК РФ.

В части где прописывается как производятся расчеты, указывается наличие аванса, будет ли производиться оплата выполненной работы по этапам или же по окончанию работ, дата совершения платежей.

«Некачественные работы и работы, выполненные с изменением или отклонением от условий договора и не оформленные, в установленном порядке оплате не подлежат.» Этот пункт указывает на обязательное выполнение подрядчиком работ в соответствии с полученным им техническим заданием, являющимся приложением к договору строительного подряда.

Третий пункт «Порядок выполнения и сдачи-приемки результата работ» определяет: Срок выполнения работ, начало и окончание выполнения работ,

определение срока выполнения различных этапов работ в соответствии с графиком производства работ, особенности сдачи-приемки скрытых работ и составления актов их освидетельствования. Составления и сроки передачи Акта сдачи-приемки выполненных работ по договору. Прописывается привлечение заказчиком сторонних экспертных организаций, выполняющих технический и авторский надзор за выполнением проекта. Сроки предоставления мотивированного отказа Заказчика от подписания Акта сдачи-приемки выполнения работ по договору. Условие досрочного выполнения работ по любым этапам.

Четвертый пункт «Права и обязанности сторон» делится на две части права Заказчика и права Подрядчика. В свою очередь каждый из пунктов делится на права и обязанности.

Заказчик вправе требовать от подрядчика надлежащего исполнения Договора, сообщать подрядчику о выявленных недостатках, удержать стоимость работ, выполненных ненадлежащим образом. В обязанности заказчика входит своевременное предоставление технических заданий, осуществление контроля и технического надзора, своевременное принятие и оплаты надлежаще выполненной работы.

Подрядчик вправе требовать оплаты работы выполненной надлежащим образом. В обязанности подрядчика входит: предоставление расчета выполненных работ; выполнять работы своими силами или с привлечением субподрядных организаций (в этом случае к подрядчику применяются положения о генподрядчике), нести ответственность перед заказчиком за работу, сделанную субподрядчиком. Проводить работы в соответствии с нормами и правилами (РНиП<sup>20</sup>, СНиП<sup>21</sup>). Разрабатывать график производственных работ. Перед началом работ совместно с заказчиком оформить акт-допуск (оформляется согласно СНиП 12-03-2001, и по форме, указанной в приложении СНиП 12-03-2001). Перед началом работы предоставляет заказчику: приказ по предприятию о назначении ответ-

---

<sup>20</sup> РНиП –реставрационные нормы и правила

<sup>21</sup> СНиП – строительные нормы и правила

ственного за выполнение работ, журнал производственных работ, список сотрудников с указанием должности и документа, подтверждающего квалификацию рабочих и инженерно-технических работников. Согласовывает цветовую гамму внутренней отделки с заказчиком. Ведение оформления документаций в соответствии с требованиями СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции», СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», СНиП 12-01-2004 «Организация строительства», СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования», СНиП ШШШ-4-80 «Техника безопасности в строительстве», рос технадзора и технических регламентов. Подтверждать качество используемых материалов документацией. Обеспечивать мероприятия по технике безопасности, санитарно-гигиенических норм, сохранность материалов, изделий, конструкций и оборудования на объекте. Осуществлять подготовку объекта к сдаче, вывозить строительный мусор за пределы объекта. Гарантировать качество результата работ и устранять выявленные недостатки. Не передавать результаты работ по Договору третьим лицам без согласия Заказчика. Заключать договор на возмещение Заказчику расходов по содержанию объекта, в которые входит обеспечение объекта коммунальными услугами (например, водоснабжение, электроснабжение) до его передачи Заказчику.

Пятый пункт «Обеспечение исполнения обязательств и гарантийные обязательства» содержит сведения, касающиеся гарантий со стороны подрядчика выполнения обязательств по договору. Такой гарантией выступает безотзывная банковская гарантия или обеспечение внесение денежных средств. Устанавливается размер гарантии. Прописывается, что является подтверждающими документами (платежное поручение с отметкой банка для гарантии ввиду внесения денежных средств, для банковской гарантии выданной банком, она должна соответствовать требованиям установленной действующим законодательством РФ). Условия возврата банковской и денежной гарантии по выполнению надлежащим образом обязательств по договору со стороны подрядчик.

Шестой пункт «Ответственность сторон» так же, как и третий разбивается на ответственность Заказчика и Подрядчика. В ответственности Заказчика прописывается размер неустойки за просрочку оплаты. В ответственности Подрядчика прописывается: устранение недостатков, выявленных в результате выполнения работ; несение ответственности за ненадлежащее выполнение обязательств по договору; размер неустойки в случае просрочки исполнения обязательств подрядчиком.

Прописывается, что уплата неустойки не освобождает Подрядчика от исполнения обязательств по договору.

Седьмой пункт «Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)» прописывает события, относящиеся к форс-мажору относительно договора строительного подряда. Например, война, стихийное бедствие, общественные беспорядки, забастовки, локауты. Прописывается, что форс-мажором не являются события, вызванные небрежностью подрядчика или субподрядчика. В случае если стороны пострадали от форс-мажора, то они должны принять меры, чтобы в кратчайшие сроки продолжить выполнять свои обязательства по договору. Сведению к минимуму последствия от форс-мажорных обстоятельств. Так же прописывается временной период непрерывно продолжающихся форс-мажорных обстоятельств по истечении, которого договор может быть расторгнут.

Восьмой пункт «Порядок решения споров, претензии сторон» относится к разрешению споров и разногласий, которые могут возникнуть между заказчиком и подрядчиком. Прописывается, что споры решаются путем переговоров, в том числе и претензионном порядке. Оформление претензии производится в письменном. Устанавливается срок рассмотрения претензий. В случае не урегулирования спор передается на разрешение в Арбитражный суд области где проводится строительство объекта.

В девятом пункте «Срок действия, изменения и расторжения Договора» указывается момент с которого договор является заключенный, указывается дата до которого действует договор. (Регулирование срока выполнения строитель-

ного подряда регулируется п.1. ст. 708 ГКРФ.) Прописывается условие сохранение коммерческой тайны. Оформление изменений к договору оформляется дополнительным соглашением. Уведомление между сторонами направляются в письменной форме. Прописывается условие расторжение договора. Указываются условия, при которых заказчик может в одностороннем порядке расторгнуть договор.

В десятом пункте «Прочие условия договора» указывается, количество экземпляров в котором составлен договор и у кого они находятся. Перечисляются приложения к договору, и прописывается, что они являются неотъемлемой частью

В одиннадцатом пункте «Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон» прописываются данные заказчика, и подрядчика, ставятся подписи и печати, при необходимости указываются контактные лица от заказчика и подрядчика.

В двенадцатом пункт «Приложения» находится основная документация, относящаяся непосредственно к объекту: Техническое задание (пример Приложение № 4), график производства работ (пример Приложение № 5), сметный расчет. Приложения так же подписываются представителями организаций.



## Глава.2. Регулирование отношений в договорах строительного подряда

В реализации договоров есть три стадии — это заключение, исполнение и расторжение. Так же при этом существуют цена и гарантийные обязательства. Одна из особенностей договора подряда — это то что цена договора определена до заключения договора строительного подряда на основании сметного расчета. Гарантия наступает после сдачи объекта заказчику. Поэтому стоит начать рассмотрение вопросов в следующем порядке

- Первоначальное формирование цены объекта строительного подряда;
- Заключение договора строительного подряда;
- Исполнение договора строительного подряда;
- Расторжение договора строительного подряда;
- Гарантийный срок в договоре строительного подряда.

### 2.1. Первоначальное формирование цены объекта строительного подряда

Представителем государства осуществляющее регулирование в сфере строительства является орган исполнительной власти Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйств Российской Федерации созданный указом Президента РФ от 01.11.2013г. №819 «О Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации».

Ведомство осуществляет выработку и реализацию государственной политики и нормативно-правового регулирования в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства, оказывает государственные услуги, управляет государственным имуществом в соответствующей сфере.<sup>22</sup>

В строительстве утверждаются нормативы, на основе которых проводятся расчеты, связанные с ценообразованием в строительстве. Приведем примеры групп нормативной документации касающихся ценообразования: укрупненные

---

<sup>22</sup> Официальный сайт: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ. Главная страница.

сметные нормативы, укрупненные нормативы цен конструктивных решений, справочник базовых цен, федеральные единичные расценки, отраслевые нормативы, территориальные сметные нормативы.<sup>23</sup> Наименование

Примеры нормативов территориальных расценок:

- на монтажные работы ТЕРм (пример: ТЕРм-5 Часть5. Весовое оборудование);
- на общестроительные ТЕР (пример: ТЕР-11 Часть11. Полы);
- на перевозку грузов ТССЦпг;
- на пусконаладочные ТЕРп (пример: ТЕРп-1 Часть1. Электротехнические устройства);
- на ремонтные работы ТЕРр;
- на механизмы ТСЭМ;
- на материалы ТССЦ (пример: ТССЦ-2 Часть 2 строительные конструкции и изделия).

Индексы изменения сметной стоимости строительства публикуются Минстроем отдельными письмами на каждый квартал отдельно.

Обратим внимание, что СНИП РФ<sup>24</sup> и СП РФ<sup>25</sup> не участвуют в ценообразовании т.к. данные нормативные документы содержат нормативны актов технического, экономического и правового характера, регламентирующих осуществление градостроительной деятельности, а также инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и строительства.<sup>26</sup>

Ценообразование в строительстве имеет следующие особенности:

- В формировании цены на строительную продукцию одновременно участвуют: заказчик, подрядчик, проектировщик;
- Стоимость строительной продукции зависит от места строительства, регионального и природно-климатического места;

---

<sup>23</sup> Официальный сайт Минстроя РФ Ценообразование в Градостроительной и архитектурной деятельности.

<sup>24</sup> СНИП РФ- строительные нормы и правила.

<sup>25</sup> СП РФ - Своды правил.

<sup>26</sup> Официальный сайт. Строительные нормы и правила РФ

- Учета сметной прибыли и формирования статей эксплуатации машин и механизмов;

При составлении смет применяют базисно индексный метод при этом расчет проводят на основе единичных расценок, привязанных к местным условиям строительства. Полученная стоимость определена в базисных ценах переводится в текущий уровень путем использования текущих индексов. Пересчет сметы производится либо путем применения индексов к статьям прямых затрат, либо индексов к общей сметной стоимости и исчисляемой в нормах и ценах базисного периода.<sup>27</sup>

Статей стоимости продукции определенной сметой на основе проекта рабочей документации.

Так смета является основным строительным термином, включающим в себе цену объекта, то попробуем дать определение в соответствии со строительной терминологией.

Сметная стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия - расчетная стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия, подлежащая определению на этапе архитектурно-строительного проектирования, подготовки сметы на снос объекта капитального строительства (ст.1. ГрадК РФ). Т.е. вид деятельности по определению стоимости ремонтных и строительных работ — это сметное дело, и данную работу проводит сметчик. В сметном деле существует два понятия: смета и сметный расчет.

Смета – более точная цена и составляется на основе объемов работ по рабочей документации (РД) или рабочим чертежам (РЧ).

Сметный расчет составляется на пред проектной или проектной стадии составления РД или РЧ и объемы работ окончательно не определены и подлежат уточнению на основе готовой РД или готовых РЧ.

---

<sup>27</sup> Сметное дело в строительстве. Самоучитель. Арdziнов В.Д. и др. 2009 год.

Из приведенных строительных терминов вытекает логичное существование в договоре подряда понятий твёрдой и приблизительной цены. Другими словами, смета — это цена твердая; сметный расчет — это приблизительная цена. В таблице 2.1 приведены случаи в которых возможно увеличение или уменьшение твёрдой и приблизительной цены.<sup>28</sup>

Таблица 2.1 Изменение твёрдой и приблизительной цены.

Случаи	Твёрдая цена	Приблизительная цена
Увеличения цены	<ul style="list-style-type: none"> <li>• По соглашению сторон;</li> <li>• По требованию подрядчика только при значительном возрастании услуг третьих лиц и стоимости расходных материалов, если это невозможно было предусмотреть при заключении договора.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• По соглашению сторон;</li> <li>• По требованию подрядчика при необходимости провести дополнительные работы;</li> <li>• По требованию подрядчика при увеличении расходов</li> </ul>
Уменьшение цены	<ul style="list-style-type: none"> <li>• По соглашению сторон;</li> <li>• По требованию заказчика в случае, когда работы были выполнены некачественно</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• По соглашению сторон;</li> <li>• При уменьшении расходов или перечня работ;</li> <li>• По требованию заказчика в случае, когда работы были выполнены некачественно</li> </ul>

Так же из определений, становятся понятны основные причины возможного роста цен и возникновения дополнительных работ при строительстве. Т.е. если цена твердая, то все необходимые работы, материалы, механизмы в смете учтены. Если цена приблизительная, вероятнее всего последует увеличение цены в связи с предполагаемым наличием дополнительных работ.

По общим правилам цена договора может быть изменена в случаях, предусмотренных: п.1 ст.450, п.2 ст.450, ст.451, п.2 ст.424 и п.2 ст.450, ст.407, п.3 ст.450 ГК.

На практике могут возникнуть ситуации, приводящие к увеличению или снижению стоимости выполняемых работ и их сроков. Обнаружение подрядчиком выполнения работ, которые не были учтены в технической документации,

<sup>28</sup> Сайт: Сообщество юристов Русьюрист. Статья «Изменение цены договора после его заключения»

составленной по результатам выборочного обследования технического состояния конструкций и при условии уведомления заказчика в надлежащий срок и соблюдения подрядчиком иных требований п.3 ст.743 ГК (Например, заключён договор на перекрытие кровли. После снятия старой кровли обнаружены пришедшие в негодность стропила и коньковый прогон.) Если, заказчик, не докажет отсутствие необходимости в проведении дополнительных работ, должен будет согласиться на их проведение. В свою очередь, если подрядчик также будет согласен на выполнение данных работ (п.5 ст.743 ГК), то цена договора строительного подряда подлежит увеличению.

Подрядчик вправе требовать в соответствии со ст.744 ГК пересмотра сметы, если по не зависящим от него причинам стоимость работ превысила смету не менее чем на 10 %. (Например, произошедший рост стоимости материалов и услуг третьих лиц на применяемые при строительстве импортные материалы.)

Заказчик внес изменения в техническую документацию и вызванные этим изменением дополнительные работы по стоимости не превышают 10 % от общей стоимости строительства и не меняют характера предусмотренных в договоре строительного подряда работ (п.1 ст.744 ГК).

Установлением и устранением дефектов в технической документации, при условии, что данные дефекты возникли не по вине подрядчика (п.4 ст.744 ГК).

Цена договора подлежит увеличению также при возникновении недостатков, за которые подрядчик не отвечает, если обязанность устранять данные недостатки договором возложена на подрядчика, и подрядчик не отказался от выполнения данной обязанности (п.2 ст.757 ГК).<sup>29</sup>

## 2.2. Заключение договора строительного подряда

Порядок заключения договора строительного подряда регулируется главой 28 «Заключение договора» ст. 432- 449 ГК РФ.

---

<sup>29</sup> Г.М. Заяханов. Определение и изменение цены в договоре строительного подряда. // Научно-практический экономико-правовой журнал.: Бизнес, менеджмент и право.

По общим правилам согласно ст.432. ГК РФ договор заключается путем направления предложения заключить договор (или оферту) одной стороной и принятия направленного предложения (акцепта) другой стороной.

При заключении договора Заказчик выступает в роли оферента т.е. стороны направившего предложение заключить договор. Подрядчик выступает в роли акцептанта т.е. стороны принявшей предложение.

Зачастую заключение договора строительного подряда проводится путем проведения торгов (ст. 447 ГК РФ).

Проведение торгов для заключения договора строительного подряда регулируется двумя федеральными законами:

Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд";

Федеральный закон от 18.07.2011 № 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц"

Наличие различных ФЗ регулирующих проведение торгов обусловлено как различными категориями заказчиков, принимающих участие в закупках так и направленностью проведения закупок различных товаров.

Заказчиками руководствующися в своей деятельности федеральным законом от 05.04.2013 №44-ФЗ выступают:

Государственный орган, государственная корпорация, Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом», Государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос», орган управления государственным внебюджетным фондом либо государственное казенное учреждение, действующие от имени Российской Федерации или субъекта Российской Федерации, уполномоченные принимать бюджетные обязательства в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации от имени Российской Федерации или субъекта Российской Федерации и осуществляющие закупки (п. 5 ст.3 № 44 – ФЗ от 05. 04. 2013) муниципальный орган или муниципальное казенное учреждение, действующие от имени муниципального образования,

уполномоченные принимать бюджетные обязательства в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации от имени муниципального образования и осуществляющие закупки (п. 6 ст. 3 № 44 – ФЗ от 05. 04. 2013)

Заказчиками руководствующимися в своей деятельности федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ выступают:

государственные корпорациями, государственные компаниями, публично-правовые компании, субъекты естественных монополий, организации, осуществляющими регулируемые виды деятельности в сфере электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод, обработки, утилизации, обезвреживания и захоронения твердых коммунальных отходов, автономными учреждениями, а также хозяйственными обществами, в уставном капитале которых доля участия Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в совокупности превышает пятьдесят процентов (ст. 2 № 223 – ФЗ от 18. 07. 2011).

ФЗ от 05.04.2013 № 44-ФЗ и ФЗ от 18.07.2011 № 223-ФЗ предлагают заказчику заключение договора по результатам проведения торгов. Оба ФЗ признают проведение конкурентные способы проведения торгов путем проведения конкурса или аукциона. В Приложении 6 приведены определения конкурентах способов закупки.

Конкурс и аукцион могут быть открытыми или закрытыми (п.2ст.24 ФЗ от 05.04.2013 № 44-ФЗ, п. 3.1 ст. 3 ФЗ от 18.07.2011 № 223-ФЗ). При открытых торгах принимают участие лица, изъявившие желание участвовать в торгах, при закрытых торгах принимают участие лица, получившие извещение.

Регулирование деятельности организаций в сфере закупок осуществляет Федеральная антимонопольная служба (ФАС России) – федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по принятию нормативно правовых актов, контролю надзору за соблюдением законодательства в сфере конкуренции на товарных рынках.<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> Официальный сайт Федеральной антимонопольной службы РФ. Главная страница

Порядок рассмотрения жалоб на нарушения допущенные в процессе проведения торгов предусмотрен ст.18.1 Федерального закона от 26. 07. 2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

По завершению проведения торгов и составлению протокола, заключение договора строительного подряда оформляется в течение двадцати дней. В случае если выигравший торги участник уклоняется от заключения договора заказчик может направить жалобу в ФАС, на включение поставщика в реестр недобросовестных поставщиков. Данный реестр предусмотрен как ФЗ от 05.04.2013 № 44-ФЗ, так и ФЗ от 18.07.2011 № 223-ФЗ.

При уклонении одной из сторон от оформления договорных отношений дает право другой стороне обратиться в суд с требованиями как о понуждении к заключению договора, так и о возмещении убытков, вызванных уклонением от его заключения.

Во многих случаях для участия при участии в торгах подрядчики предоставляют денежную или банковскую гарантию. Использование данного инструмента обеспечивает надлежащее исполнение обязательств по договору подряда.<sup>31</sup>(Например: если подрядчик не отработал аванс) Правовые отношения, возникающие при действии с банковской гарантией, регулируются параграфом №б «Банковская гарантия» статьями с 368 по 379 ГК РФ. Банковской гарантией является письменное обязательство, выданное кредитным учреждением кредитором принципала в соответствии с условиями имеющегося обязательства денежную сумму по предоставлению бенефициаром письменного требования о её выплате. В ст. 74.1 НК РФ банковская гарантия выступает в качестве одного из видов обеспечения уплаты налогов.

Ст. 44-45 ФЗ от 05.04.2013 № 44 - ФЗ определяется необходимость предоставления участниками торгов банковской гарантии для принятия участия в торгах на государственный заказ.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Сайт.: Клерк. Статья.: Для чего нужна Банковская гарантия. От 09.12.2003г.

<sup>32</sup> Сайт.: Банковская гарантия. Статья.: Законодательство о банковских гарантиях.



Ст. 3 ФЗ от 18.07.2011 № 223-ФЗ предусмотрена возможность обеспечения заявки предоставлением банковской гарантии.

Отметим, что при строительстве многоквартирных домов с участием дольщиков, застройщик согласно ст. 1 ФЗ от 30.12.2004 № 214 – ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» должен подтверждать свои обязательства обеспечением, в качестве такого обеспечения может выступать банковская гарантия.<sup>33</sup>

Помимо банковской гарантии можно использовать и денежную гарантию, в этом случае подрядчик изымает нужную сумму денег из своего оборота.

### 2.3. Исполнение договора строительного подряда

При исполнении договора строительного подряда у заказчика и подрядчика перед друг другом возникают различные основные обязательства, связанные с надлежащим исполнением договора.

Основные обязательства возникающие при исполнении договора строительного подряда со стороны заказчика.

Необходимость предоставления технической документации указывается в п.2 ст. 743 ГК РФ. При подготовке технической документации возможны два случая, когда её готовит заказчик и подрядчик.

В случае, если техническую документацию готовит заказчик, то предоставление технической документации заказчиком подрядчику должно осуществляться в срок. Непредставление технической документации в срок рассматривается как просрочка исполнения обязательства со всеми вытекающими из этого последствиями.

Предоставление технической документации возложена на заказчика, возможно возложить предоставление технической документации на подрядчика, если проектные работы были возложены на подрядчика. В связи с тем, что тех-

---

<sup>33</sup> Сайт.: Банковская гарантия. Статья.: Законодательная база: тренды и гарантии.

ническая документация утверждается компетентным органом. Возможные изменения в техническую документацию так же должен утвердить орган, утвердивший техническую документацию к объекту. Т.е. изменения без согласования с утвердившей структурой считаются ничтожными.

В обязанности заказчика входит обеспечение подрядчика необходимых условий для выполнения работ (ст. 747 ГК РФ). В соответствии с этим заказчик обязан своевременно предоставить для строительства земельный участок или объект. В договоре может быть включена передача участка или объекта, в этом случае стороны должны согласовать площадь и состояние земельного участка (объекта). В случае отсутствия такого пункта в договоре передаваемый земельный участок (объект) должен обеспечивать своевременное начало работ, нормальное их ведение и завершение в срок.

Для различных участков закон может предусматривать и особенности выделения земельных площадей под строительство, регулируются нормами Земельного кодекса РФ, а также некоторыми специальными законами. Так, ст. 25 Закона РФ «О недрах» Собрание законодательства РФ. - 1995. - № 10. - Ст. 823. определяет такие особенности при застройке площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений. В этом случае застройка допускается с разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориальных подразделений и органов государственного горного надзора только при условии обеспечения возможности извлечения полезных ископаемых или доказанности экономической целесообразности застройки. Самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращается без возмещения произведенных затрат и затрат по рекультивации территории и демонтажу возведенных объектов.<sup>34</sup>

На заказчика возлагается обязанность передавать подрядчику в пользование необходимые для осуществления работ здания и сооружения, обеспечивать

---

<sup>34</sup> Ершов О.Г. О правовом регулировании отношений по консервации строительства. //Правовые вопросы строительства. - 2007. - № 1. - С. 45.

транспортировку грузов в его адрес, временную подводку сетей энергоснабжения, водо- и паропровода и оказывать другие услуги. Среди иных услуг нередко выделяют такие, как предоставление вспомогательной рабочей силы, помощь при испытании, которое предшествует сдаче объекта, обеспечение средствами связи и др. Однако данные услуги заказчик обязан предоставить в случаях и в порядке, предусмотренных договором строительного подряда. При отсутствии подобных условий в договоре подрядчику предоставляется право доказать, что причиной неисполнения им своих обязанностей стало неоказание заказчиком помощи, даже если они не зафиксированы в договоре.<sup>35</sup>

Возложенная на заказчика обязанность оплачивать выполненные работы является наиболее спорной стороной, связано это с изменением цен, возникновением необходимости проведения и оплаты дополнительных работ.

Рассмотрим случаи, при которых в договоре строительного подряда может быть изменена стоимость:

- при внесении изменений в объемы и содержание работ по предложению заказчика;
- при изменении по предложению заказчика продолжительности строительства;
- при изменении номенклатуры оборудования и материалов, поставляемых заказчиком, если договорная цена определена с учетом их прежней стоимости;
- при обоюдном согласии заказчика и подрядчика;
- в связи с текущим изменением стоимости строительных материалов, изделий, оборудования, тарифов в оплате труда;
- при остановке работ по причинам, зависящим от заказчика или в связи с обстоятельствами непреодолимой силы при условии выполнения подрядчиком своих обязательств;

---

<sup>35</sup> Дудиков М.В. Особенности договора подряда на выполнение работ, связанных с использованием недр. //Юридический мир. - 2007. - № 1. - С.30.

- при изменении законодательства в период выполнения обязательств по договору подряда, корректирующему условия договора.<sup>36</sup>

В обязанности заказчика входит принять результат выполненных подрядчиком работ соответствии со ст. 740, ГК РФ регламентирование данной стадии договора строительного подряда проводится в ст. 753 ГК РФ.<sup>37</sup>

Основные обязательства возникающие при исполнении договора строительного подряда со стороны подрядчика.

При заключении договора подрядчик обязуется осуществлять строительство и связанные с ним работы в строгом соответствии с технической документацией и со сметой; обеспечить строительство материалами, в том числе деталями, конструкциями, или оборудованием, если договором не предусмотрено, что обеспечение строительства в целом или в определенной части осуществляет заказчик; исполнять полученные в ходе строительства указания заказчика, если такие указания не противоречат условиям договора и не представляют собой вмешательство в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика; при осуществлении строительства и связанных с ним работ соблюдать требования закона и иных правовых актов об охране окружающей среды и безопасности строительных работ; выполнить работы в срок, установленный в договоре, сдать результат выполненных работ заказчику.<sup>38</sup>

Обязательство подрядчика осуществлять строительство и связанные с ним работы в строгом соответствии с технической документацией и со сметой определяется п. 1 ст. 743 ГК РФ. Сама техническая документация определяет объем, содержание работ и другие, предъявляемые к ним требования, другими словами определяет задание заказчика, в соответствии с которым подрядчик должен выполнять работы. Цену работ определяет смета. Техническое задание и смета содержат одинаковые наименования работ, используемых материалов, применяемых механизмов и машин.

---

<sup>36</sup> Сайт.: Визлит. Статья: Исполнение обязательств по договору строительного подряда

<sup>37</sup> Соцуоро Л.В. Договор и закон в строительстве // Правовые вопросы строительства. - 2007. - № 1. - С.56.

<sup>38</sup> Сайт.: Визлит. Статья: Исполнение обязательств по договору строительного подряда

На подрядчика возложена обязанность по обеспечению строительства материалами, в том числе деталями, конструкциями, или оборудованием, если договором не предусмотрено, что обеспечение строительства в целом или в определенной части осуществляет заказчик. По общему правилу данная обязанность подрядчика вступает в силу, когда в договоре вообще отсутствует условие, определяющее, на ком лежит эта обязанность. Вместе с тем, законодатель предусматривает и два других варианта распределения обязанностей по материальному обеспечению строительства, но которые требуют указания в договоре. Первый вариант, предусматривает полное, а второй лишь частичное обеспечение строительных работ заказчиком. Как правило, это связано с материальными выгодами и возможностями подрядчика и заказчика.

Применяемые подрядчиком материалы должны быть стандартизованы и отвечать экологическим требованиям. Постановлением Правительства РФ от 27 декабря 1997 г. утверждены Правила подтверждения пригодности новых материалов, изделий, конструкций и технологий для применения в строительстве.

Согласно п.3 ст. 748 ГК РФ в обязанность подрядчика во время строительства входит исполнение указаний заказчика, если они не противоречат условиям договора и не представляют собой вмешательства в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика.

В соответствии со ст. 751 ГК РФ при осуществлении строительства и связанных с ним работ подрядчик должен соблюдать требования закона и иных правовых актов об охране окружающей среды и безопасности строительных работ. Так как данная обязанность возлагается на подрядчика, то естественно он и несет ответственность за неисполнение этой обязанности. ГК РФ устанавливает, что подрядчик не вправе использовать в ходе осуществления работ материалы и оборудование, предоставленные заказчиком, или выполнять его указания, если это может привести к нарушению обязательных для сторон требований к охране окружающей среды и безопасности строительных работ.<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup> Сайт.: Визлит. Статья: Исполнение обязательств по договору строительного подряда

Основные требования об охране окружающей среды при строительстве и вводе в эксплуатацию объектов строительства содержатся в главе 7 Федерального закона от 10.01.2002 № 7 - ФЗ «Об охране окружающей среды»

После заключения договора заказчик передал подрядчику проектно-сметную документацию, создал условия для выполнения работ, произвел оплату аванса (в случае если он предусмотрен договором), выдал техническое задание. После чего подрядчик приступил к выполнению договора строительного подряда. Если выполнение договора проходит гладко, то можно ограничиться следующей последовательностью действий сторон:

- подрядчиком проводятся работы в соответствии с заданиями, выданными заказчиком;
- заказчик проводит приемку качественно выполненных работ, осуществляет оплату;
- по завершению строительных работ, подписывается акт завершения строительных работ, объект вводится в эксплуатацию;
- заказчик проводит окончательный расчет и пользуется объектом.

#### 2.4. Расторжение договора строительного подряда

Положение ст.310 ГК РФ, устанавливает невозможность отказа от исполнения договора по своему желанию одной из сторон. Положения этой статьи допускают наличие исключений из этого правила, которым и является договор подряда. В этом также проявляется отличие договора строительного подряда от прочих гражданско-правовых договоров

Расторжение договора строительного подряда может происходить по инициативе одной из сторон, в связи с обстоятельствами, и по соглашению сторон или в одностороннем порядке.

Выступить инициатором расторжения договора строительного подряда могут: заказчик, подрядчик.

Договор строительного подряда может быть расторгнут: по соглашению сторон; в одностороннем порядке по решению суда.

В связи с чем может быть расторгнут договор: в результате непредвиденных обстоятельств; при невыполнении обязательств одной из сторон.

Рассмотрим случаи одностороннего расторжения договора подряда со стороны заказчика и подрядчика.

Досрочное расторжение договора со стороны заказчика возможно в следующих случаях:

Подрядчик не приступил к выполнению работ в указанный срок;

Подрядчик медленно выполняет работу;

Подрядчик не устраняет допущенные им недостатки в работе;

Подрядчик произвел дополнительные работы без согласования с заказчиком.

В случае если подрядчик приступил к выполнению работ в указанный срок или слишком медленно выполняет работы неизбежно наступает нарушение сроков исполнения работ, как начального, так и конечного. В связи с тем, что подрядчик несет перед заказчиком ответственность за нарушение как начального и конечного, так и промежуточных сроков выполнения работ согласно п. 1 ст. 708 ГК РФ. В договоре, в качестве дополнительной ответственности, за просрочку выполнения работ прописываю неустойку. В соответствии с п. 2 ст. 715 ГК РФ за заказчиком остается право отказаться от исполнения договора подряда и потребовать возмещения убытков.

Если в ходе выполнения договора возникла необходимость устранить недостатки, допущенные по вине подрядчика и подрядчик отказался от исправления работы, то в силу п. 3 ст. 715, п. 3 ст. 723 ГК РФ заказчик вправе при неисполнении подрядчиком в назначенный срок требования устранения недостатков отказаться от договора подряда либо поручить исправление работ другому лицу за счет подрядчика, а также потребовать возмещения убытков.

В случае возникновения необходимости проведения дополнительных работ возникнет и превышение цены договора. Подрядчик обязан сообщить, о возникновении и необходимости проведения таких работ и действовать с согласования заказчика. В случае если подрядчик согласовал дополнительные работы с

заказчиком, то последний может отказаться от оплаты проведенных дополнительных работ и вправе отказаться от договора. в силу абз. 1 п. 5 ст. 709 ГК РФ. При этом подрядчик вправе требовать от заказчика уплаты ему цены за выполненную часть работы.

Досрочное расторжение договора со стороны подрядчика возможно в следующих случаях:

Заказчик не увеличивает цену договора при увеличении стоимости материалов и оборудования.

Заказчик не предпринял мер, направленных на устранение угрозы результату работ, несмотря на предупреждение подрядчика.

Заказчик нарушает свои обязанности по договору, в связи с чем подрядчик не сможет выполнить свои обязанности в срок.

Однако досрочное прекращение договора строительного подряда по инициативе подрядчика ограничено условиями, при выполнении которых, у подрядчика возникает право на расторжение договора. Т.е. подрядчик должен доказать, что имеются основания для расторжения договора.

В случае, когда заказчик отказывается от увеличения цены договора подряда при увеличении стоимости материалов и оборудования подрядчику необходимо доказать следующие условия.

- доказательства возрастания стоимости материалов и оборудования;
- доказательства направления заказчику требования об увеличении установленной цены;
- доказательства отказа заказчика выполнять требование об увеличении цены.

Т.е. если существует доказательство данных условий, то согласно абз. 2 п. 6 ст. 709 ГК РФ при существенном возрастании стоимости материалов и оборудования, предоставленных подрядчиком, а также оказываемых ему третьими лицами услуг, которые нельзя было предусмотреть при заключении договора, подрядчик имеет право требовать увеличения установленной цены, а при



отказе заказчика выполнить это требование — расторжения договора в соответствии со статьей 451 ГК РФ.

В случае если заказчик не принял мер, направленных на устранение угрозы результату работ, несмотря на предупреждения подрядчика.

Если подрядчик обнаружил:

- непригодность или недоброкачественность предоставленных заказчиком материалов, оборудования, технической документации или переданной для переработки (обработки) вещи;
- возможные неблагоприятные для заказчика последствия выполнения его указаний о способе исполнения работы;
- иные не зависящие от подрядчика обстоятельства, которые грозят годности или прочности результатов выполняемой работы либо создают невозможность ее завершения в срок.

То согласно п. 1 ст. 716 ГК РФ подрядчик обязан немедленно предупредить заказчика и до получения от него указаний приостановить работу.

В силу п. 3 ст. 716 ГК РФ если заказчик, несмотря на своевременное и обоснованное предупреждение со стороны подрядчика о указанных в п. 1 указанной статьи обстоятельствах, в разумный срок, то подрядчик вправе отказаться от исполнения договора подряда и потребовать возмещения причиненных его прекращением убытков.

При нарушении заказчиком своих обязанностей по договору строительного подряда, в связи с чем подрядчик не сможет выполнить свои обязанности в срок.

Согласно п. 2 ст. 719 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором подряда, подрядчик в случаях, когда нарушение заказчиком своих обязанностей по договору строительного подряда препятствует исполнению договора подрядчиком, а также при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение указанных обязанностей не будет произведено в установленный

срок (ст. 328 ГК РФ), подрядчик вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков.<sup>40</sup>

Расторжение договора строительного подряда по соглашению сторон производится в простой в письменной форме. Когда расторжение производится до завершения строительных работ и приемки объекта, то согласно ст. 729 ГК РФ, в дополнительном соглашении к договору строительного подряда отражается право заказчика требовать передачу ему результата незавершенной работы с компенсацией затрат подрядчика.

Из этой нормы следует:

- Заказчик вправе, но не обязан потребовать передачи не полностью готового объекта. Если право собственности на результаты работ принадлежит субподрядчику, объект передан быть не может
- Подрядчик не вправе требовать вознаграждения за незавершенную работу, он может рассчитывать только на компенсацию затрат.
- Если результат работ не передается, то расчеты производятся в ином порядке, который отражается в соглашении.
- Передача отражается в акте приемки, фиксирующем особенности передаваемого объекта.

При этом стороны должны достичь договоренности по всем условиям, иначе разногласия будут решаться в суде.

В соглашение указываются условия:

передача участка с проверкой его состояния;  
вывоз строительного мусора и техники подрядчика (в данном пункте необходимо оговорить, за чей счет производятся расходы на это).

Сроки совершения этих действий должны быть строго оговорены.

Если объект был застрахован, договор страхования, так же необходимо прекращать досрочно. Возможности возврата части страхового взноса законодательством не предусмотрен.

---

<sup>40</sup> Д. Нюхалкина статья: Досрочное расторжение договора подряда: какие могут возникнуть вопросы у сторон и как их урегулировать? [«ЭЖ-Юрист»](#). № 30 (1031). Август 2018 года. Сайт.: Адвокатское бюро Ехiога.:

Вследствие этого необходимо определить при расторжении договора подряда, как происходит компенсация части расходов страхователю. То же условие может быть оговорено в части компенсации расходов на оплату банковской гарантии, если она предоставлялась по условиям договора. Если передача незавершенного объекта вызывает необходимость его консервации, эта обязанность также должна быть оговорена при заполнении образца соглашения о расторжении договора строительного подряда.<sup>41</sup>

## 2.5. Гарантийные срок и гарантия качества в договоре строительного подряда

Гарантийным сроком называется период времени, в течении которого подрядчик подтверждает, что объект соответствует условиям качества указанными в договоре (п. 1 ст. 722 ГК РФ). Понятие гарантийного срока и гарантийного качества в договоре строительного подряда регулируется ст. 755 «Гарантийные качества в договоре строительного подряда».

Подрядчик гарантирует достижение объектом строительства показателей, указанных в технической документации и возможность эксплуатации объекта в соответствии с договором строительного подряда на протяжении гарантийного срока (п.1 ст. 755 ГК РФ).

В ст.724 ГК РФ регламентируются сроки обнаружения недостатков работ для договоров подряда. Ст. 756 ГК РФ конкретизирует срок обнаружения недостатков результата работ строительного подряда как 5 лет. Если гарантийный срок меньше 5 лет, то подрядчик несет ответственность за на недостатки работ найденные в течении 5 лет. Если недостатки найдены после пятилетнего срока, то подрядчик не несет за них ответственности.

Согласно п. 2 ст.755 ГК РФ при обнаружении недостатков в течении гарантийного срока, подрядчик будет доказывать свою невиновность. Подрядчик несет ответственность за обнаруженные недостатки если не докажет, что они произошли в следствии:

---

<sup>41</sup> Сайт: Сообщество юристов Русюрист. Статья «Расторжение договора подряда по соглашению сторон»

- нормального износа объекта или его частей;
- неправильной эксплуатации объекта или неправильности инструкций по его эксплуатации, разработанных самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами;
- ненадлежащего ремонта объекта, произведенного самим заказчиком или привлеченными третьими лицами.

Если недостатки выявлены за пределами гарантийного срока, но в течении пяти лет, то доказывать вину подрядчика необходимо заказчику.

Течение гарантийного срока может быть приостановлено на все время на протяжении которого объект не эксплуатировался в результате выявленных недостатков п. 3 ст. 755 ГК РФ.

Началом срока гарантии начинается день, в который произошла приемка объекта (п. 5 ст. 755 ГК РФ).

При обнаружении в течение гарантийного срока недостатков результата работ, заказчиком должны быть заявлены требования о них к подрядчику в «разумный срок» с момента их обнаружения (п. 4 ст. 755 ГК РФ). Разумность срока будет определяться судом с учетом конкретных обстоятельств дела. Условия о предъявлении требований в разумный срок применяются только в отношении недостатков, указанных в п. 1 ст. 754 ГК РФ, а именно:

- отступление от требований, предусмотренных в технической документации и в обязательных для сторон строительных нормах и правилах;
- не достижение указанных в технической документации показателей объекта строительства, в том числе таких, как производственная мощность предприятия;
- снижение или потеря прочности, устойчивости, надежности здания, сооружения или его части после проведения работ по реконструкции (обновление, перестройка, реставрация и т. п.).<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> Журнал о строительной отрасли Уральского региона «Стройэкспрет» статья: Договор строительного подряда: гарантия качества и гарантийный срок.

### Глава.3. Судебная практика по спорам в договорах строительного подряда

Рассмотрим споры о признании договора строительного субподряда не заключенным, о взыскании неосновательного обогащения, процентов за использование чужими денежными средствами, госпошлины на примере Решение Арбитражного суда г. Москвы от 20.07.2015 по делу N А40-48559/15. Истцом по делу выступает ООО Компания «Мегамолстрой», ответчиком ООО «Академстрой».<sup>43</sup>

Истец требует признать договор субподряда не заключенным, взыскании неосновательного обогащения в размере 4 000 000 руб., процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 715 916,67 руб., госпошлины в размере 52 580 руб.

Истец, перечислил аванс ответчику, что подтвердил платежными поручениями. Истец, указал, на то что приложения к договору устанавливающие график работ и локальную смету сторонами подписан не было. По итогам переговоров существенные условия договора не согласованы, а работы подрядчиком фактически не производились.

В качестве возражения против иска ответчик привел Акт по форме КС-2, справку по форме КС-3, которые он направлял истцу, и получили их обратно с подписью главного бухгалтера.

Истце в ответ на это предоставил заключенный договор с ООО «Строй-Трейдинг» с которой была утверждена проектно-сметная документация, акты о приемке выполненных работ. Акт-сверки, подтверждающий оплаты между истцом и ООО «Строй-Трейдинг».

Согласно ст. 432 ГК РФ, договор считается заключенным, если сторонами достигнуто соглашение и оформлено в требуемой форме. В договоре должны быть отражены существенные условия необходимые для данного вида договора. Согласно ст. 702 ГК РФ, одна из стороны договора подряда обязуется выполнить по заданию другой стороны определенную работу и сдать результат заказчику, а

---

<sup>43</sup> Решение Арбитражного суда г. Москвы от 20.07.2015 по делу N А40-48559/15

заказчик обязуется его принять и оплатить. В соответствии со ст. 708 ГК РФ, в договоре подряда должен быть указан начальный и конечный срок работ. Согласно ст. 740 ГК 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 4.п. Информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 N 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда»<sup>44</sup>, договор строительного подряда считается незаключенным, если в нем отсутствует условие о сроке выполнения работ. В п. 6 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 N 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными»<sup>45</sup> указано, что срок является существенным условием договора подряда.

В связи с тем, что истец и ответчик не согласовали начальный и конечный срок работ, то договор строительного подряда между ними в силу ст. 432 ГК РФ не заключен.

Суд руководствуясь ст.. 309, 310, 395, 702, 708, 740, 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 8, 9, 65, 70, 71, 110, 167 - 171, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, решил: Признать договора субподряда незаключенным.

Взыскать с ответчика в пользу истца неосновательное, проценты за пользование чужими денежными средствами, госпошлину в размере.

Окончательно дело завершилось в 2016 г. постановлением Арбитражного суда Московского округа от 01.02.2016 N Ф05-21007/2015 по делу N А40-

---

<sup>44</sup> Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 N 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда»

<sup>45</sup> Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 N 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными»

48559/2015,<sup>46</sup> в котором решение Арбитражного суда г. Москвы от 20.07.2015 по делу N А40-48559/15 было поддержано.

Рассмотрим требование о расторжении договора подряда на строительномонтажные работы и взыскании предварительной оплаты, пени за нарушение сроков выполнения работ на примере решения Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 25.09.2017 по делу N А58-5551/2017. Истцом по делу выступает ООО «Мастер», ответчиком ООО «Союзстрой». Заключенный между сторонами договор предусматривал право Заказчика досрочно расторгнуть договор при задержке начала строительства, при несоблюдении требований к качеству, систематического нарушения сроков выполнения работ, аннулирование лицензии на строительную деятельность.

Материалами дела подтверждается, что истец, производил предварительную оплату исполнил в размере, что подтверждено платежным поручением. После нарушения сроков работ, истец направлял претензию ответчику, ответчик подтвердил, что получил претензию и обратился к истцу с письмом о продлении работ. Между сторонами подписано дополнительное соглашение о продлении срока работ. Ответчик произвел повторное нарушение сроков выполнения работ, и истец обратился в арбитражный суд с требованием расторгнуть договор и взыскать неустойку. Ответчиком доказательств подтверждающих выполнение работ по формам КС-2 и КС-3, предусмотренных заключенным договором не предоставлялось.

Руководствуясь статьями 110, 167 - 170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд решил: расторгнуть договор заключенным между ООО «Мастер» и ООО «Союзстрой». Взыскать ответчика в пользу истца предварительную оплату, и неустойку.<sup>47</sup>

Окончательно дело завершилось в 2018 г. постановлением Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 27.04.2018 N Ф02-1537/2018 по делу N

---

<sup>46</sup> Постановление Арбитражного суда Московского округа от 01.02.2016 N Ф05-21007/2015 по делу N А40-48559/2015

<sup>47</sup> Решение Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 25.09.2017 по делу N А58-5551/2017

А58-5551/2017 в котором решение Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 25.09.2017 по делу N А58-5551/2017. было поддержано.<sup>48</sup>

Рассмотрим пример последствий, происходящих в случае ненадлежащего исполнения договора со стороны Заказчика в части оплаты обязательств по договору строительного подряда т.е. нарушения требования п. 1 ст.743 ГК РФ, на примере решения Арбитражного суда Московского округа от 24.05.2019 N Ф05-6781/2019 по делу N А40-139851/2018<sup>49</sup> по вопросу «О взыскании задолженности, неустойки». Истцом по делу является ООО «СПЕКТСТРОЙ», ответчиком является ООО «ИФСК» «АРКС». Истец обратился в суд с иском о взыскании с ответчика задолженности по договору строительного подряда в размере 20 450 252 руб. 05 коп., процентов за период с 25.01.2018 по 11.02.2018 в размере 606 255 руб. 14 коп., процентов за пользование чужими денежными средствами на сумму долга начиная с 19.06.2018 по день фактической уплаты суммы долга по ключевой ставке 7,25%.

В качестве доказательств Истец привел договор строительного подряда, дополнительные соглашения, график платежей, платежные поручения Ответчика, акт сверки взаимных расчетов, доказательства проведения претензионного порядка урегулирования споров. Ненадлежащее исполнение договорных обязательств явилось основанием для обращения истца в суд с требованием о взыскании долга.

Требование к надлежащему исполнению обязательств по договору устанавливается в соответствии со ст. 309 - 310 ГК РФ. В соответствии с п. 1 ст. 740 ГК РФ по договору строительного подряда подрядчик обязуется выполнить объект или работы по заданию заказчика, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия, принять результат работ и уплатить обусловленную цену.

---

<sup>48</sup> Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 27.04.2018 N Ф02-1537/2018 по делу N А58-5551/2017

<sup>49</sup> Постановление Арбитражного суда Московского округа от 24.05.2019 N Ф05-6781/2019 по делу N А40-139851/2018



Согласно п. 1 ст. 743 ГК РФ оплата выполненных подрядчиком работ производится заказчиком в размере, предусмотренном сметой, в сроки и в порядке, которые установлены договором строительного подряда.

Арбитражный суд Московского округа руководствуясь ст. ст. 196, 199, 200, 309, 310, 395 516, 702, 740, 743 ГК РФ, ст. ст. 65, 102, 110, 121 - 123, 156, 167 - 171, 180, 319 АПК РФ, постановил удовлетворить требование Истца.

Окончательное завершение дела было рассмотрено Девятым арбитражным апелляционным судом от 24.12.2019 N 09АП-71846/2019 по делу N А40-139851/2018. Постановление данного суда касалось вопроса возмещения расходов на оплату услуг представителя истца в суде. Руководствуясь ч. 2 ст. 110, ст. ст. 112, 176, 188, 266, 270, 271, 272 АПК РФ, суд постановил взыскать с ответчика в пользу истца судебные издержки на представителя.<sup>50</sup>

По данному делу строительные работы не были приняты заказчиком.

В случае ненадлежащего исполнения обязательств со стороны заказчика по договору строительного подряда и надлежащего исполнения своих обязательств подрядчиком. Последний в судебном порядке может потребовать помимо оплаты задолженности по договору, может потребовать: неустойку, процент за пользование чужими денежными средствами, и возмещение расходов на оплату услуг представителя истца в суде.

Рассмотрим судебную практику, касающуюся признания недействительным решения об одностороннем отказе от исполнения договора строительного подряда. На примере решения Арбитражного суда Алтайского края от 26.12.2018 по делу N А03-936/2018. Истцом по делу выступает ООО «Стройперфект», ответчиком «Городской округ Город Барнаул в лице комитета по энергоресурсам и газификации города Барнаула»

Исковые требования мотивированы тем, что нарушение срока выполнения работ по контракту произошло вследствие погодных условий, в связи с ненадлежащим состоянием здания ЦТП, наличием на месте прокладки тепловых сетей

---

<sup>50</sup> Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 24.12.2019 N 09АП-71846/2019 по делу N А40-139851/2018.

деревьев и электрической подстанции, а также осуществления вместо капитального ремонта строительства новой тепловой сети. На день принятия отказа от исполнения контракта оставались невыполненными работы по капитальному ремонту оборудования ЦТП N 267 в связи с аварийным состоянием здания. В оставшейся части работы по контракту были выполнены в полном объеме и приняты заказчиком.<sup>51</sup>

Истец предоставил следующие подтверждающие документы: Контракт, акты по форме КС-2 подтверждающие выполненные работы, письма, подтверждающие уведомление заказчика о невозможности выполнения работ по отдельным объектам контракта. Так же подрядчик указывает на непредставление конструкторских решений по отдельным объектам, со стороны заказчика. Бездействие со стороны заказчика по вопросам согласования начала работ по реконструкции объектов с сторонними организациями.

В соответствии с п. 3 ст. 715 ГК РФ заказчик вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков, если подрядчик не приступает своевременно к исполнению договора подряда. В соответствии со ст. 716 ГК РФ при обнаружении непригодности или недоброкачества предоставленных материалов оборудования, технической документации, подрядчик обязан немедленно предупредить заказчика и до получения от него указаний приостановить работу. Если заказчик не изменит указаний о способе выполнения работы или не примет других необходимых мер для устранения обстоятельств, грозящих ее годности, подрядчик вправе отказаться от исполнения договора подряда и потребовать возмещения причиненных его прекращением убытков. В соответствии со ст. 750 ГК РФ если при выполнении строительства и связанных с ним работ обнаруживаются препятствия к надлежащему исполнению договора строительного подряда, каждая из сторон обязана принять все зависящие от нее разумные меры по устранению таких препятствий. В соответствии с п.3. ст.743 ГК РФ подрядчик, обнаруживший в ходе строительства не учтенные в

---

<sup>51</sup> Постановление Арбитражного суда Алтайского края от 26.12.2018 по делу N А03-936/2018

технической документации работы и в связи с этим необходимость проведения дополнительных работ и увеличения сметной стоимости строительства, обязан сообщить об этом заказчику. При неполучении от заказчика ответа на свое обращение в течение десяти дней, если законом или договором строительного подряда не предусмотрен для этого иной срок, подрядчик обязан приостановить соответствующие работы с отнесением убытков, вызванных простоем, на счет заказчика.

На основании статей 309, 702, 715 ГК РФ, руководствуясь статьями 27, пунктом 3.1 статьи 70, статьями 110, пунктом 4 статьи 137, пунктом 2 части 1 статьи 148, пунктом 3 статьи 156, статьями 167 - 171, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд Алтайского края признал недействительным решение Ответчика об одностороннем отказе от исполнения муниципального контракта в части отказа от исполнения контракта в связи с ненадлежащим исполнением подрядчиком обязательств по муниципальному контракту.

Рассмотрим судебную практику, о взыскании субподрядчиком гарантийного удержания и госпошлины с подрядчика, на примере решения Арбитражного суда г. Москвы от 10.10.2018 по делу N А40-166915/18-89-894. Истцом по делу выступает ООО «ТИМ-1», ответчиком по делу выступает ГУ ПСМП «МЕДПРОЕКТРЕМСТРОЙ».<sup>52</sup>

Между истцом и ответчиком был заключен договор предусматривающий внесение истцом гарантийной суммы в размере 10% от цены договора до момента окончания гарантийных обязательств. Данная сумма должна быть возвращена ему по истечению гарантийного срока.

В соответствии с п.9.8. Договора гарантийный срок на качество работ составляет 24 месяца и исчисляется с даты принятия работ. Работы по договору были сданы 24.06.2015 г. Ответчик принял работы без замечаний как по объему,

---

<sup>52</sup> Решение Арбитражного суда г. Москвы от 10.10.2018 по делу N А40-166915/18-89-894 Требование: О взыскании гарантийного удержания, госпошлины.

так и по качеству, о чем свидетельствовал акт выполненных работ. В течении гарантийного периода гарантийного случая не наступило.

Доводом ответчика о невозврате гарантийной суммы служили итоги прокурорской проверки гос. заказчиком (ГКУЗ «ПТО КРиС») с ген. подрядчиком в пределах гарантийного срока по Договору была проведена проверка 20Л0.2016 г. и выявлено, что фильтры-поглотители ФП-300 в количестве 18 шт. Субподрядчиком заменены не были, но были предъявлены к оплате Истцом по Договору субподряда. Однако требований об устранении данного нарушения от Ответчика Истцу не направлялись.

При рассмотрении дела суд учел, что работы были приняты без замечаний по качеству, в полном объеме. Отсутствие гарантийных случаев. Ответчик принял работы без замечаний как по объему, так и по качеству. После принятия акта выполненных работ Ответчик может ссылаться на выявленные в ходе эксплуатации скрытых недостатков. Со стороны ответчика доказательств наличия скрытых недостатков в материалах дела не имеется. А также гарантийный срок работ подошел к концу.

Руководствуясь ст. ст. 309, 310, 702, 711, 753 ГК РФ и ст. ст. 4, 65, 69, 75, 110, 156, 170 - 175 АПК РФ, суд решил, взыскать с Ответчика в пользу истца гарантийное удержание 2 793 342 руб. 10 коп., госпошлину в размере 38 098 руб. 00 коп.

## Заключение

В первой главе установлено, что регулирование договора строительного подряда в ст. 740 ГК РФ. Согласно этой статьи по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный срок произвести работы по заданию заказчика, заказчик в свою очередь обязуется принять и оплатить выполненную работу. Договор строительного подряда является, консенсуальным, возмездным, взаимным.

Элементами договора являются Заказчик и подрядчик. Со стороны заказчика принимают участие: граждане, юридические лица, инвесторы. Со стороны подрядчика: граждане-предприниматели, строительные, строительско-монтажные организации, имеющие лицензию на строительную деятельность. Предметом договора является объект нового строительства, реконструкция, техническое перевооружение действующего предприятия, монтаж технического, энергетического и др. специального оборудования, выполнение пусконаладочных работ, связанных со строительством объекта. Цена договора определяется путем составления сметы, представляющей собой перечень выполняемых работ, используемых материалов и оборудования. Срок договора определяется по соглашению сторон, указывается начальный, конечный, при необходимости поэтапный. Договор составляется в письменной форме.

Договор строительного подряда заключается по результатам торгов. Для участия в торгах участники направляют банковскую гарантию. В работе рассмотрены обязанности заказчика и подрядчика возникающие при исполнении договора строительного подряда. Установлены случаи расторжения договора подряда по инициативе заказчика или подрядчика, а также по согласованию сторон. Рассмотрены гарантийные обязательства выполненных работ, возникающие у подрядчика по окончании выполненных работ строительного подряда.

В судебной практике рассмотрены дела о признании договора незаключенным в связи с отсутствием сроков начала и окончания работ по договору строительного подряда. Рассмотрели случай недействительности признания одностороннего расторжения договора строительного подряда в связи с наличием форс-

мажорных обстоятельств, обстоятельств, препятствующих выполнению работы. Рассмотрели дело о возврате гарантийного удержания в связи с истечением гарантийного срока. Рассмотрели дело о взыскании задолженности и неустойки в связи с нарушением сроков оплат. Рассмотрели дело о расторжении договора в связи с нарушением сроков выполнения работ строительного подряда.

## Использованная литература.

1. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 18.03.2019, с изм. от 03.07.2019). Электронный ресурс: Консультант Плюс;
2. Приказ ФНС России от 09.04.2012 № ММВ-7-10/230 Электронный ресурс: Консультант Плюс.;
3. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 27.12.2019) Электронный ресурс: Консультант Плюс;
4. «Типовые рекомендации по проектированию, строительству, реконструкции и капитальному ремонту зданий и сооружений Федеральной налоговой службы, ее территориальных органов и организаций, находящихся в ведении ФНС России» утвержденных Приказом ФНС России от 09.04.2012 N ММВ-7-10/230 Электронный ресурс: Консультант Плюс;
5. Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25.02.1999 N 39-ФЗ (ред. от 02.08.2019) Электронный ресурс: Консультант Плюс;
6. Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» Электронный ресурс: Консультант Плюс;
7. Федеральный закон от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» Электронный ресурс: Консультант Плюс;
8. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 N 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» Электронный ресурс: Консультант Плюс;
9. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 N 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» Электронный ресурс: Консультант Плюс;

10. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 24.05.2019 N Ф05-6781/2019 по делу N А40-139851/2018 Электронный ресурс: Консультант Плюс;

11. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 24.12.2019 N 09АП-71846/2019 по делу N А40-139851/2018. Электронный ресурс: Консультант Плюс;

12. Постановление Арбитражного суда Алтайского края от 26.12.2018 по делу N А03-936/2018. Электронный ресурс: Консультант Плюс;

13. Решение Арбитражного суда г. Москвы от 20.07.2015 по делу N А40-48559/15 Электронный ресурс: Консультант Плюс;

14. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 01.02.2016 N Ф05-21007/2015 по делу N А40-48559/2015 Электронный ресурс: Консультант Плюс;

15. Решение Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 25.09.2017 по делу N А58-5551/2017 Электронный ресурс: Консультант Плюс;

16. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 27.04.2018 N Ф02-1537/2018 по делу N А58-5551/2017 Электронный ресурс: Консультант Плюс;

17. Договор строительного подряда на работы по капитальному ремонту и реставрации здания №201.05-16/263 от 29.12.2015 г.

Учебные пособия:

18. Беляков В.В., Бобылев В.Н. Основы строительного дела: Учебное пособие / Под общ. ред. В.Н. Бобылева. - Н. Новгород: Ниже город. гос. архит.-строит. ун-т, 2002. <https://textarchive.ru/c-1375203-pall.html> ;

19. Буга П.Г. Гражданские, промышленные и сельскохозяйственные здания: Учеб. для строит. техникумов по спец. 1202 «Прим. и град. стр.-во». - 2-е изд., переруб, и доп. - М: Высш. шк., 1987. --351 с. сайт: Учебные материалы онлайн.

[https://studwood.ru/1013537/nedvizhimost/selskohozyaystvennoe\\_stroitelstvo](https://studwood.ru/1013537/nedvizhimost/selskohozyaystvennoe_stroitelstvo) ;



20. Арdziнов В.Д. и др. Сметное дело в строительстве. Самоучитель. 2009 год. <https://smet4ik.ru/smetnoe-delo-v-stroitelstve-samouchitel-ardzinov-v-d-i-dr-2009-god/> ;

21. Козлова Е. Б. Система договоров, направленных на создание объектов недвижимости / Е. Б. Козлова. – М.: Контракт, 2014.;

#### Статьи

22. Ершов О.Г. О правовом регулировании отношений по консервации строительства. //Правовые вопросы строительства. - 2007. - № 1. - С. 45.;

23. Дудиков М.В. Особенности договора подряда на выполнение работ, связанных с пользованием недрами // Юридический мир. - 2007. - № 1. - С.30.;

24. Онишина Е. А., Рыбалка М. В. К вопросу о понятии жилищного строительства. // Молодой учёный №14 (94) июль-2 2015 г. <https://moluch.ru/archive/94/21271/> ;

25. Соцуро Л.В. Договор и закон в строительстве. //Правовые вопросы строительства. - 2007. - № 1. - С.56.;

#### Интернет-ресурсы:

26. Официальный сайт: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ. Главная страница <https://www.minstroyrf.ru/about/> ;

27. Официальный сайт Федеральной антимонопольной службы РФ. Главная страница <https://fas.gov.ru/pages/about/overview/obshhee.html>;

28. Официальный сайт Минстроя России. Территориальные и сметные нормативы. <https://www.minstroyrf.ru/trades/view.territorial.php>;

29. Официальный сайт Минстроя РФ Ценообразование в Градостроительной и архитектурной деятельности. <https://www.minstroyrf.ru/trades/gradostroitel'naya-deyatelnost-i-arhitektura/14/> ;

30. Официальный сайт. Строительные нормы и правила РФ <http://sniprf.ru/> ;

31. Государственные сметные нормативы. Территориальные единичные расценки на строительные и специальные строительные работы.

[https://admtyumen.ru/files/upload/OIV/U\\_gus/Upravlenie\\_Cenoobrazovaniya/TER\\_OP.pdf](https://admtyumen.ru/files/upload/OIV/U_gus/Upravlenie_Cenoobrazovaniya/TER_OP.pdf) ;

32. Сайт: Секреты – риелтора. Статья: «Договор инвестирования строительства жилого дома» от 11.12.2017 <https://kvartira-bez-agenta.ru/glossarij-rieltora/dogovor-investirovaniya-stroitelstva-zhilogo-doma/> ;

33. Сайт: Finswin. Статья: Подрядчик в строительстве – кто это, функции и обязанности, договор и право. <https://finswin.com/projects/uchastniki/podryadchik-stroitelstva.html> ;

34. Сайт: Бизнес-прост. Статья: Договор генерального строительного подряда. <https://biznes-prost.ru/dogovor-generalnogo-stroitel'nogo-podryada.html> ;

35. Сайт: ImBuilder.ru Статья Этапы строительства здания. <https://imbuilder.ru/etapy-stroitelstva-zdaniya/> ;

36. Сайт: ПроектЭксперт. Статья Этапы строительства объекта капитального строительства. От 27.09.2018 <https://proektexpert.com/articles/etapi-stroitelstva/> ;

37. Г.М. Заяханов. Определение и изменение цены в договоре строительного подряда. Научно-практический экономико-правовой журнал.: Бизнес, менеджмент и право. [http://www.bmpravo.ru/show\\_stat.php?stat=271](http://www.bmpravo.ru/show_stat.php?stat=271) ;

38. Сайт.: Клерк. Статья.: Для чего нужна Банковская гарантия. От 09.12.2003г. <https://www.klerk.ru/buh/articles/6265/> ;

39. Сайт.: Банковская гарантия. Статья.: Законодательство о банковских гарантиях. <https://getbg.ru/3-stati/zakonodatelstvo-o-bankovskih-garantiyah/> ;

40. Сайт.: Банковская гарантия. Статья.: Законодательная база: тренды и гарантии. <https://getbg.ru/35-zakonodatelnaya-baza/> ;

41. Сайт.: Визлит. Статья: Исполнение обязательств по договору строительного подряда [https://vuzlit.ru/1406807/ispolnenie\\_obyazatelstv\\_dogovoru\\_stroitel'nogo\\_podryada](https://vuzlit.ru/1406807/ispolnenie_obyazatelstv_dogovoru_stroitel'nogo_podryada) ;

42. Д. Нюхалкина статья: Досрочное расторжение договора подряда: какие могут возникнуть вопросы у сторон и как их урегулировать? [«ЭЖ-Юрист»](#). № 30 (1031). Август 2018 года. Сайт.: Адвокатское бюро Ехiога.:

<http://exiora.ru/publication/dosrochnoe-rastorzhenie-dogovora-podryada-voprosy-i-kak-ih-uregulirovat/>;

43. Сайт: Сообщество юристов Русюррист. Статья «Расторжение договора подряда по соглашению сторон»  
[https://rusjurist.ru/dogovory/dogovor\\_podryada/rastorzhenie\\_dogovora\\_podryada\\_po\\_soglasheniyu\\_storon/](https://rusjurist.ru/dogovory/dogovor_podryada/rastorzhenie_dogovora_podryada_po_soglasheniyu_storon/);

44. Сайт: Сообщество юристов Русюррист. Статья «Изменение цены договора после его заключения»  
[https://rusjurist.ru/dogovory/dogovor\\_podryada/izmenenie\\_ceny\\_dogovora\\_podryada\\_posle\\_ego\\_zaklyucheniya/](https://rusjurist.ru/dogovory/dogovor_podryada/izmenenie_ceny_dogovora_podryada_posle_ego_zaklyucheniya/) ;

45. Журнал о строительной отрасли Уральского региона «Стройэксперт» статья: Договор строительного подряда: гарантия качества и гарантийный срок. <http://expert74.com/nomer.php?art=374> ;

46. Перспективы и риски арбитражного спора: Строительный подряд: Перечень всех ситуаций Электронный ресурс: Консультант Плюс.

# Приложение

## Приложение №1

### Этапы строительства здания и виды выполняемых работ на этих этапах

Этапы строительства здания	Виды работ
Нулевой цикл	содержит работы относящиеся к созданию фундамента здания.
Основные строительные работы	возведение стен и перекрытий этажей, монтаж внутренних перегородок, строительство крыши и навесов, внешняя отделка стен дома.
Проведение коммуникаций	на этом этапе проводятся все основные инженерные коммуникации, электрическая сеть, водопровод, канализация, система отопления, газ, вентиляция и кондиционирование, охранно-пожарная сигнализация. Отметим, что в нынешнее время, так же целесообразно проводить закладку сетей интернета, телевидения, телефона так же на этапе проведения коммуникаций.
Внутренняя отделка	оформление потолков, обработка стен, стяжка пола, установка межкомнатных дверей, окончательный монтаж инженерного оборудования
Оформление интерьера и ландшафтный дизайн	работы связанные с облагораживанием прилегающей домовой территории.

## Приложение №2

Место договора строительного подряда в полном цикле от решения о создании объекта до эксплуатации объекта

Этапы	Краткое содержание этапов	Кто занимается:	Законодательная база
Решение о строительстве, подготовительный этап, ГПЗУ	Производство градостроительного плана земельного участка или проекта планирования территории	Заказчик	
Публичные слушания	Информирование населения о начале процесса проектирования и строительства на земельном участке	Заказчик	
Инженерные изыскания	Проведение инженерных изысканий.	Заказчик	Ст. 47 ГрК РФ, постановление правительства РФ №87, статья 15 технического регламента ФЗ-384 «О безопасности зданий и сооружений»,
Технические условия	Для определения максимальной нагрузки на сети, срок подключения к ним	Заказчик	ч.6 ст.48 ГрК РФ
Проектная документация	Разрабатывается для всех объектов, за исключением индивидуального строительства	Заказчик	Ч.3 ст.48 ГрК РФ
Утверждение проектной документации, экспертиза проектной документации	После утверждения проектной документации, направление на экспертизу	Экспертиза	
Разрешение на строительство	Перед началом строительства (а также реконструкции) необходимо получить на него разрешение	Заказчик	ст.55 ГрК РФ не требуется разрешение на строительство при капитальном ремонте
Рабочая документация	Разработка рабочей документации, по которой проводится строительство	Заказчик	
Строительство, исполнительная документация	При строительстве соблюдаются решения, принятые в	Подрядчик/Ген-	ст.52 ГрК РФ

	проектной документации.	подрядчик/субподрядчик	
Ввод в эксплуатацию	Выдается по окончании строительства выдается разрешение на ввод здания в эксплуатацию	Заказчик	
Эксплуатация объекта	Проведение технического обслуживания объекта	Заказчик	ч.4 ст.55_25 ГрК РФ

## Приложение №3

Первая страница договора строительного подряда по капитальному ремонту и реставрации здания.

Договор № 201.05-16/263

г. Ростов-на-Дону

«29» декабря 2015 г.

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Южный федеральный университет» (далее – «Заказчик»), в лице Проректора по развитию инфраструктуры Фамилия Имя Отчество действующего на основании доверенности № 000.00-00/15 от 28.09.2015г, с одной стороны, и победитель аукциона в электронной форме № 201.05-08/30эв/15 (протокол № 201.05-08/30эв/15/А от 24.12.15г.) ООО «КОНКОРД» зарегистрированное в ИФНС по Ленинскому району за основным государственным регистрационным номером 1096165004077 (свидетельство о внесении записи в единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей или юридическим лиц № 61№006473321 от 12.10.2009г.) (далее – Подрядчик), в лице директора Фамилия Имя Отчество действующей на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с требованиями Федерального закона от 18.07.2011 №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», Положения ЮФУ «О закупке товаров, работ, услуг для нужд Южного федерального университета» от 24.12.2014 г. заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства *выполнить работы по капитальному ремонту и реставрации здания ЗНБ ЮФУ по ул. Пушкинская, 148* (далее – Объект) и передать результат работ Заказчику, в соответствии с Техническим заданием (Приложение №1), сметным расчетом (Приложение №3), графиком производства работ (Приложение №2), являющимися неотъемлемыми частями настоящего Договора, с требованиями к качеству и безопасности работ (далее – Работы).

1.2. Заказчик обязуется принять и обеспечить оплату качественно выполненного результата работ, предусмотренных п. 1.1 настоящего Договора, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.3. Подрядчик обязуется выполнить все работы, указанные в п. 1.1 настоящего Договора, из своих материалов и передать результат работ Заказчику в соответствии с условиями настоящего Договора.

### 2. Цена Договора и порядок расчетов.

2.1. Стоимость работ по настоящему Договору составляет: 12 219 066 (*Двенадцать миллионов двести девятнадцать тысяч шестьдесят шесть*) рублей 00 копеек, без НДС на основании Уведомления о применении упрощенной системы налогообложения от 27.10.2009г. и является фиксированной.

2.2. Валютой Договора является Российский рубль.

2.3. Цена Договора включает в себя стоимость работ, затраты на соблюдение норм и правил технической и пожарной безопасности, соблюдение экологических и санитарных норм, оплату оборудования и материалов, стоимость материалов и оборудования с учетом транспортных и складских расходов, оплата труда рабочих, стоимость использования механизмов и транспорта, налоговые платежи, расходы на уплату коммунальных услуг, страхование, уплату таможенных пошлин, сборы и другие обязательные платежи, а также другие затраты, связанные с исполнением договора.

2.4. Расчет с Подрядчиком осуществляется в безналичной форме в пределах стоимости (цены) выполняемых Работ, предусмотренной Договором следующим образом:

- первый платеж – аванс в размере 30% (тридцать процентов) от цены Договора, что составляет 3 665 719 (*Три миллиона шестьсот шестьдесят пять тысяч семьсот девятнадцать*) рублей 80 копеек, без НДС на основании Уведомления о применении упрощенной системы налогообложения от 27.10.2009г., Заказчик перечисляет на расчетный счет Подрядчика в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента заключения Договора, на основании предоставленного Подрядчиком счета.

- последующие платежи – поэтапно, в соответствии с подписанными Сторонами актом приема-сдачи выполненных работ (форма КС-2) и справкой о стоимости выполненных работ (форма

## Приложение №4

### Образец части технического задания

№	Наименование работ	Единицы измерения	Количество
440	Розетка штепсельная утопленного типа при скрытой проводке _ розетка для скрытой установки с защитными шторками, одноместная _ розетка для скрытой установки с з.к. и защитными шторками, одноместная Valena 774421 Legrand	шт	46
441	Коробка ответвительная с предохранителем или разъединителем, или автоматом, или указателем напряжения _ коробка ответвительная для открытой установки IP55 KP2603 Hegel	шт	40
442	Коробка ответвительная с предохранителем или разъединителем, или автоматом, или указателем напряжения _ коробка ответвительная для сплошных стен IP20 KP1105 Hegel	шт	22
443	Коробка ответвительная с предохранителем или разъединителем, или автоматом, или указателем напряжения _ коробка ответвительная для открытой установки металлическая с резьбовыми присоединениями M20 7116 B KOPOS KOLIN	шт	26
444	Коробка (ящик) с зажимами для кабелей и проводов сечением до 6 мм <sup>2</sup> , устанавливаемая на конструкции на стене или колонне, количество зажимов до 10 _ коробка монтажная модульная для сплошных стен КУ1101 Hegel	шт	56
445	Дополнительная установка на пультах и панелях колодки клеммной на 20 клемм _ клеммник соединительный на 3 подключения проводников 0,5 - 2,5 мм (7шт); клеммник соединительный на 4 подключения проводников 0,75 - 2,5 мм (10шт)	шт	27
446	Коробка кабельная соединительная или разветвительная _ коробка монтажная для бетонных полов для встраивания напольных коробок 089630 Legrand	шт	8
447	Коробка кабельная соединительная или разветвительная _ коробка напольная на 10 модулей глубиной 65мм 089621 Legrand	шт	8
<b>КАБЕЛЬНЫЕ ИЗДЕЛИЯ</b>			
448	Кабель двух-четырёхжильный сечением жилы до 16 мм <sup>2</sup> с креплением накладными скобами, полосками с установкой ответвительных коробок При производстве работ на высоте св. 5 до 8 м	м.п	1150
449	Затягивание провода в проложенные трубы и металлические рукава первого одножильного или многожильного в общей оплетке, суммарное сечение до 6 мм <sup>2</sup>	м.п	740
450	Затягивание провода в проложенные трубы и металлические рукава первого одножильного или многожильного в общей оплетке, суммарное сечение до 16 мм <sup>2</sup>	м.п	410
<b>ЭЛЕКТРОМОНТАЖНЫЕ ИЗДЕЛИЯ</b>			
451	Прокладка труб гофрированных ПВХ для защиты проводов и кабелей _ труба гофрированная из самозатухающего ПВХ диам.20мм 91920 DKC	м.п	290
452	Кронштейны со светильниками по стенам и потолкам _ кронштейны для настенного крепления светильников K11 Архимет - Апекс - 3шт.; кронштейны для крепления прожекторов, L=1 м КАП-3-10-1,0 Алфреско - 20шт	шт	23
453	Труба винилпластовая по установленным конструкциям, по стенам и колоннам с креплением скобами, диаметр до 25 мм _ труба поливинилхлоридная жесткая гладкая диам. 20мм, L=3м, IP67, УХЛ2 Серия 6 63920 DKC	м.п	6
454	Муфта соединительная поливинилхлоридная для контрольного небронированного кабеля с медными жилами сечением одной жилы до 6 мм <sup>2</sup> , количество жил до 4 _ муфта поливинилхлоридная труба-коробка диам. 20мм IP67 УХЛ1 50220 DKC	шт	2
455	Скобы или конструкции металлические для труб П-образные _ скоба для крепления кабелей и труб электропроводки K142Y2	т	0.01
456	Труба стальная по установленным конструкциям, по стенам с креплением скобами, диаметр до 25 мм	м.п	60
457	Труба стальная по установленным конструкциям, в готовых бороздах, по основанию пола, диаметр до 25 мм	м.п	160
<b>Материалы Неучтенные Цеником</b>			



## Приложение № 5

### Пример графика производства работ по договору строительного подряда

График производства работ

№	Виды работ	Сроки выполнения работ
1	Демонтажные работы	30 календарных дней
2	Монтаж системы отопления	30 календарных дней
3	Монтаж системы вентиляции	25 календарных дней
4	Монтаж системы пожарной сигнализации и видеонаблюдения	25 календарных дней
5	Реставрационные и сопутствующие работы	70 календарных дней

**Заказчик:**

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Южный федеральный университет»

Проректор по развитию инфраструктуры

— — — — —  
И.О.Фамилия  
2015 г.  
М.П.

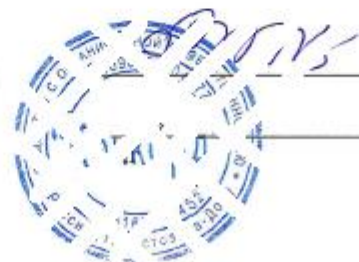


**Подрядчик:**

Общество с ограниченной ответственностью «КОНКОРД»

Генеральный директор

— — — — —  
И.О.Фамилия  
2015 г.



## Приложение № 6

### Конкурентные способы закупок по 44-ФЗ и 223-ФЗ

Способ	ФЗ от 05.04.2013 № 44-ФЗ	ФЗ от 18.07.2011 № 223-ФЗ
Конкурс	Победителем признается участник закупки, предложивший лучшие условия исполнения контракта (п.3.ст.23)	Победителем признается участник конкурентной закупки, заявка на участие в конкурентной закупке, окончательное предложение которого соответствует требованиям, установленным документацией о конкурентной закупке, и заявка, окончательное предложение которого по результатам сопоставления заявок, окончательных предложений на основании указанных в документации о такой закупке критериев оценки содержит лучшие условия исполнения договора. (п.16ст.3.2 )
Аукцион	Победителем признается участник закупки, предложивший наиболее низкую цену контракта, наименьшую сумму цен единиц товаров, работ, услуг (в случае, предусмотренном частью 24 статьи 22 настоящего Федерального закона) (п.4.ст.23 ФЗ от 05.04.2013 № 44-ФЗ)	Победитель, с которым заключается договор, признается лицо, заявка которого соответствует требованиям, установленным документацией о закупке, и которое предложило наиболее низкую цену договора путем снижения начальной (максимальной) цены договора, указанной в извещении о проведении аукциона, на установленную в документации о закупке величину. В случае, если при проведении аукциона цена договора снижена до нуля, аукцион проводится на право заключить договор. В этом случае победителем аукциона признается лицо, заявка которого соответствует требованиям, установленным документацией о закупке, и которое предложило наиболее высокую цену за право заключить договор. (п.18 ст.3.2)