

### **Договор строительного подряда.**

Договор строительного подряда является документом, в котором содержится вся информация о проекте, начиная от требований заказчика к объекту строительства и заканчивая договорной ценой и условиями выполнения проекта сторонами, в том числе распределением рисков.

Договор служит средством согласования интересов контрагентов и является единственным документом, в котором описываются обязательства сторон друг перед другом и их права.

Договор является средством принуждения выполнения контрагентами своих обязательств по строительному проекту.

Управление договорными отношениями является составной частью управления строительным проектом и включает следующие элементы:

- определение метода реализации строительного проекта, состава его участников и принятие решения относительно типов и особенностей применяемых договоров;
- распределение рисков между сторонами каждого договора;
- составление условий договоров, проведение переговоров с контрагентами и согласование условий;
- контроль над соблюдением контрагентами своих обязательств по договорам в рамках оперативного управления подрядом;
- управление изменениями в ходе выполнения строительного проекта;
- защита своих интересов с использованием механизмов, предусмотренных договорами, в том числе путем выставления требований, исков и обращения в арбитраж.

Управление договорными отношениями предусматривает:

- администрирование контрактов, обеспечивающее своевременное и правильное выполнение сторонами договорных условий и процедур;
- выполнение правил документооборота по проекту;
- контроль затрат и принятие мер, предусмотренных договором для соблюдения бюджета проекта;
- контроль отклонений и дополнительных работ;
- координация деятельности участников проекта, работающих по различным договорам;
- урегулирования споров между участниками проекта.

Деятельность заказчиков-застройщиков по организации строительства объектов осуществляется на основании договоров строительного подряда, заключаемых между заказчиками-застройщиками и подрядными строительными-монтажными организациями.

При исполнении договоров строительного подряда технический заказчик выполняет следующие функции:

- заключает с подрядными строительно-монтажными организациями договоры строительного подряда на выполнение всего комплекса строительно-монтажных и пусконаладочных работ;
- получает и оформляет исходные данные для проектирования объектов строительства, размещает заказ на разработку проектно-сметной документации и проводит ее согласование в установленном порядке;
- оформляет разрешительную документацию на строительство;
- выполняет все необходимые работы по подготовке строительной площадки;
- производит надзор за соблюдением норм и правил при производстве строительно-монтажных работ;
- осуществляет организацию управления строительством, принимает участие в проведении рабочих и государственных комиссий;
- координирует деятельность проектных, строительно-монтажных, специализированных и других организаций, занимающихся проектированием и строительством объектов;
- осуществляет в соответствии с условиями договора подряда полную или частичную поставку материалов и оборудования;
- производит расчеты за выполненные работы с проектными, подрядными строительно-монтажными организациями, поставщиками материальных ресурсов и другими участниками капитального строительства.

#### *Стороны и условия договора строительного подряда.*

От того, насколько юридически грамотно будут определены условия договора строительного подряда, зависит степень правовой защищенности его участников. Понятие договора строительного подряда раскрывается в статье 740 Гражданского кодекса РФ, согласно которой «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».

Договор строительного подряда заключается на строительство или реконструкцию предприятия, здания, в том числе жилого дома, сооружения или иного объекта, а также на выполнение монтажных, пусконаладочных и иных работ, связанных со строящимся объектом.

#### *Элементы договора строительного подряда.*

К элементам договора строительного подряда относятся: стороны, предмет, объект, форма, цена, срок.

#### *Стороны.*

Сторонами договора строительного подряда являются заказчик и подрядчик. Предмет и объект договора. Предметом договора строительного подряда является как сам процесс выполнения работы, так и ее о вещественный результат. Необходимо в тексте договора дать характеристику объекта строительства или иных

работ, связанных с объектом строительства. Условие договора, определяющее предмет, должно содержать: наименование и месторасположение объекта строительства; характеристику проектной документации; перечень монтажных, пусконаладочных и иных работ, неразрывно связанных со строящимся объектом, которые обязан осуществить подрядчик.

#### *Форма.*

Форма договора строительного подряда специально не регламентируется и подчиняется общим правилам оформления сделок. Согласно общим правилам ГК РФ договор строительного подряда заключается в простой письменной форме и удостоверяется нотариально.

#### *Цена.*

Цена в договоре строительного подряда имеет значение существенного условия, которое подлежит обязательному согласованию. Цена договора обычно определяется путем составления сметы, представляющей собой постатейный перечень затрат на выполнение работ, приобретение оборудования и т.д.. Цена, указанная в договоре, может быть твердой или приблизительной.

#### *Срок.*

Срок в договоре строительного подряда также относится к существенным условиям.

#### *Содержание договора.*

Содержание договора строительного подряда составляет права и обязанности сторон.

В гражданском обороте, основанном на рыночных отношениях, договор строительного подряда занимает особое место. И прежде всего это связано с тем, что в строительной сфере произошло резкое изменение источников инвестиций – от бюджетного финансирования к преобладанию внебюджетных (частных) источников. Изменение источников финансирования неизбежно влечет за собой повышенную имущественную ответственность участников правоотношений, как заказчика, так и подрядчика, в том числе за возможные риски. Статья 48.1 Градостроительного кодекса РФ закрепляет перечень особо опасных и технически сложных объектов, а также устанавливает критерии отнесения объектов капитального строительства к уникальным объектам. При этом и перечень, и критерии носят исчерпывающий характер. Необходимость определения особо опасных, технически сложных и уникальных объектов в Кодексе обусловлена их значимостью для разграничения полномочий по проведению государственной экспертизы проектной документации, осуществлению государственного строительного надзора между федеральными органами и органами государственной власти субъектов РФ. Так, государственная экспертиза проектной документации таких объектов и надзор за их строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом являются полномочием Российской Федерации.