

5. Государственный строительный надзор и строительный контроль.

- 5.1. Порядок и правила осуществления государственного строительного надзора.
- 5.2. Методология строительного контроля.
- 5.3. Строительная экспертиза.
- 5.4. Исполнительная документация в строительстве.
- 5.5. Судебная практика в строительстве.

5.1. Порядок и правила осуществления государственного строительного надзора.

Государственный строительный надзор осуществляется как федеральным органом исполнительной власти-Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору, так и органами исполнительной власти субъектов РФ.

Критерием к разграничению сферы поднадзорных объектов служит специфика самого объекта надзора. Так, согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 1 февраля 2006 г. № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации» Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору осуществляет надзор при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов использования атомной энергии, опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), объектов обороны и безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, за исключением объектов военной инфраструктуры Вооруженных сил Российской Федерации.

Процесс строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов военной инфраструктуры контролирует Министерство обороны Российской Федерации.

Государственный строительный надзор за остальными объектами, не попадающими в сферу надзорной деятельности Минобороны и Ростехнадзора, осуществляют органы исполнительной власти субъектов РФ. Таким образом, критерием разграничения полномочий по государственному строительному надзору между федеральными органами (по горизонтали), органами РФ и субъекта РФ (по вертикали) является специфика самого объекта, его стратегическая важность для целей обороны государства, промышленной безопасности, техническая сложность, уникальность и т.п. Это, в свою очередь, обусловлено конституционными принципами разграничения предметов ведения между федеральным центром и субъектами РФ. Согласно ст. 71 Конституции РФ федеральные энергетические системы, ядерная энергетика, расщепляющиеся материалы, оборона, безопасность и оборонное производство находятся в ведении

Российской Федерации. Предметом надзорной деятельности является проверка законности действий поднадзорного объекта. Достигается данная цель посредством таких методов, как наблюдение, проверка соблюдения правовых и технических норм, выявление и пресечение правонарушений, применение принуждения как административная ответственность.

Необходимо отметить, что типология осуществления государственной функции (услуги), закрепленная в административном регламенте, опосредует собой несколько целей, важнейшие среди которых:

1) достижение единообразной практики;

2) «прозрачность» процедур, так как описываются сроки, предмет деятельности, полномочия субъекта и объекта процесса управления.

Следует признать положительной практику внедрения типового описания того или иного направления правоприменительной деятельности органа исполнительной власти.

Рассмотрим надзорную деятельность органов исполнительной власти субъектов РФ.

Типология предоставления государственных услуг при выполнении функций по осуществлению возложенных на Инспекцию государственного строительного надзора полномочий определена Правительством субъекта Российской Федерации в административном регламенте инспекции государственного строительного надзора по исполнению возложенных на нее государственных функций и оказанию государственных услуг. Анализируя данный регламент, необходимо отметить ряд его преимуществ по сравнению с ранее действовавшими правовыми актами, регулировавшими порядок осуществления государственного строительного надзора.

Так, в целях обеспечения и защиты прав и интересов застройщиков и заказчиков при осуществлении государственного надзора в регламенте определены:

1) сроки осуществления государственного строительного надзора:

- с даты получения извещения от застройщика или технического заказчика о начале строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, представляемого заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала работ, и прилагаемых к нему документов;

2) предмет надзора:

- проверка соответствия выполненных (выполняемых) работ требованиям технических регламентов (обязательных строительных норм и правил) и проектной документации;

- соблюдение порядка проведения строительного контроля;

- ведения общего и (или) специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, исполнительной документации, составления актов освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения;

- устранение выявленных при проведении строительного контроля недостатков и осуществление государственного строительного надзора;

3) основания проведения проверок:

- при получении уведомления от лица, осуществляющего строительство, о сроках завершения работ, подлежащих проверке при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства;
- получении извещения от лица, осуществляющего строительство, о возникновении аварийной ситуации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства;
- обращении физических и юридических лиц, органов государственной власти и органов местного самоуправления по вопросам, относящимся к осуществлению государственного строительного надзора;
- обязательность направления уведомления о проведении проверки и сроки направления такого уведомления в адрес застройщика (заказчика) (не позднее чем за 7 суток до проведения проверки);
- порядок и содержание действий должностного лица, уполномоченного на проведение проверки, и действий заказчика, застройщика, лица, осуществляющего строительство, при выявлении нарушений;
- порядок и сроки проведения итоговой проверки по окончании строительства, реконструкции или капитального ремонта объекта;
- порядок обжалования действий (бездействия) и решений должностных лиц, уполномоченных на осуществление строительного надзора, производится на основании Регламента.

Резюмируя, следует обобщить понятие государственного строительного надзора, который можно представить как специальный вид исполнительно-распорядительной деятельности, осуществляемой с целью выявления соответствия деятельности поднадзорного объекта требованиям правовых и технических норм, реализуемой посредством наблюдения и проверки, с правом органов надзора привлечения виновных лиц к административной ответственности.

5.2. Методология строительного контроля.

Строительный контроль является многоуровневой интегрированной системой и включает в себя ряд организационных мероприятий и процедур, обязательных к выполнению на всех этапах (стадиях) строительства, реконструкции и капитального ремонта объекта капитального строительства:

- контроль качества выполнения работ, строительных материалов, изделий и конструкций;
- проверку соответствия состава и объема выполненных работ проекту;
- степени соответствия контролируемых физико-механических, геометрических и других показателей требованиям проектной документации;
- рассмотрение материалов и документов, связанных с выполнением работ, применением строительных материалов и изделий;
- проверку правильности оформления исполнительной документации;
- контроль устранения выявленных несоответствий требованиям проектной документации и технических регламентов (норм и правил).

Для практической реализации указанных мероприятий при проведении строительного контроля используются визуальные, инструментальные и регистрационные методы.

Инструментальные методы предусматривают использование измерительных и поверочных средств, а также лабораторных инструментов и оборудования.

Под регистрационными методами понимается выполнение регистрирующих действий и процедур (фиксация результатов осмотра, проверка и анализ представленных документальных материалов-проектов, паспортов, сертификатов, экспертных заключений, результатов лабораторных испытаний и др.).

Контроль качества строительных материалов, изделий, конструкций, выполненных работ производится путем сплошной или выборочной проверки, вскрытия в необходимых случаях ранее выполненных скрытых работ и конструкций, а также испытания возведенных конструкций неразрушающими методами, нагрузками и иными способами на прочность, осадку, другие физико-механические и технические свойства для их сопоставления требованиям проекта и технических регламентов (норм и правил).

Порядок осуществления строительного контроля.

Подрядчик осуществляет:

Входной контроль.
Операционный контроль.
Геодезический контроль.
Лабораторный контроль.
Инспекторский контроль.
Приёмочный контроль.

Подготовка документов:

1. Приказ о назначении ответственного за проведение строительного контроля;
2. Положение о строительном контроле;
3. Схема организации производственного и инспекционного контроля качества;
4. Карты контроля качества работ;
5. Журналы работ;
6. Проект, утвержденный и допущенный к производству заказчиком;
7. ПОС, ППР, утверждаемый заказчиком;
8. Акты освидетельствования скрытых работ;
9. Исполнительные съёмки;
10. Паспорта, сертификаты качества на материалы;
11. Протоколы, акты испытаний;
12. Акт приёма-передачи объекта.

Заказчик осуществляет:

Операционный контроль.

Приёмочный контроль.

Подготовка документов:

1. Приказ о назначении ответственного за строительный контроль;
2. Должностная инструкция ответственного за строительный контроль;
3. Документы на землю;
4. Разрешение на строительство;
5. Проект, утвержденный и допущенный к производству заказчиком;
6. Извещение о начале строительства;
7. Акт передачи площадки под строительство;
8. ТУ на инженерное обеспечение объекта;
9. Акты освидетельствования скрытых работ;
10. Акт приёма-передачи объекта.

Проектировщик осуществляет:

Операционный контроль.

Приёмочный контроль.

Подготовка документов:

1. Приказ о назначении ответственного за авторский надзор;
2. Положение об авторском надзоре;
3. Должностная инструкция;
4. Журнал авторского надзора;
5. Акты освидетельствования скрытых работ и ответственных конструкций.

Документы, регламентирующие порядок проведения строительного контроля:

[Градостроительный кодекс Российской Федерации \(ст. 53\);](#)

[РД 11-02-2006 "Требования к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требования, предъявляемые к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения";](#)

[РД 11-04-2006 "Порядок проведения проверок при осуществлении ГСН и выдачи заключений о соответствии построенных реконструированных, отремонтированных объектов, капитального строительства требованиям технических регламентов\(норм и правил\), иных нормативно правовых актов и проектной документации";](#)

[РД 11-05-2007 "Порядок ведения общего и \(или\) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства";](#)

[Постановление Правительства РФ № 468 от 21 июня 2010 г. "О проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства";](#)
[СНиП 12-01-2004 "Организация строительства".](#)

5.3. Строительная экспертиза.

В соответствии со ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий проводится федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченными на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственными указанным органам государственными (бюджетными или автономными) учреждениями по месту нахождения земельного участка, на котором планируется осуществлять строительство.

Предметом экспертизы является оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

Результатом государственной экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий.

Правовые основы разграничения полномочий в области проведения экспертизы проектной документации между федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов РФ установлены в ст. ст. 6, 6.1 Гр К РФ, нормы которого основываются на ст. ст. 71, 72 Конституции РФ.

Государственная экспертиза проектной документации не проводится:

- если для строительства, реконструкции, капитального ремонта не требуется получение разрешения на строительство;
- в случае проведения такой экспертизы в отношении проектной документации объектов капитального строительства, получившей положительное заключение государственной экспертизы и применяемой повторно (типовая проектная документация), или модификации такой проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства.

Государственная экспертиза проектной документации проводится федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственным ему государственным учреждением.

Срок проведения государственной экспертизы проектной документации определяется сложностью объекта капитального строительства, но не должен превышать три месяца.

Основанием для отказа в принятии проектной документации, представленной на государственную экспертизу, является отсутствие разделов, предусмотренных

частями 12 и 13 статьи 48 Градостроительного кодекса, и (или) несоответствие такой проектной документации требованиям к содержанию разделов проектной документации, установленным в соответствии с частью 13 статьи 48 Кодекса. Порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В соответствии с Федеральным законом РФ от 28.11.2011 № 337-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» с 1 апреля 2012 года вступят в силу новые нормы Градостроительного кодекса РФ, уточняющие основания и порядок осуществления государственной и негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, в частности, порядок аттестации физических лиц на право подготовки экспертных заключений и аккредитации юридических лиц на право проведения негосударственной экспертизы.

В Градостроительный кодекс РФ и ряд законодательных актов внесены и некоторые другие изменения, касающиеся, главным образом, перечня объектов, организация и проведение государственной экспертизы проектной документации которых возложена на органы государственной власти РФ.

5.4. Исполнительная документация в строительстве.

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства исполнителям работ необходимо оформлять исполнительную техническую документацию.

Требования к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения разработаны и утверждены приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 26.12.2006 г. № 1128 (РД-11-02-2006). Они разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, постановлением Правительства от 1.02.2006 № 54 «Об осуществлении государственного строительного надзора в РФ». Исполнительная документация представляет собой текстовые и графические материалы. Они должны отражать фактическое исполнение проектных решений и фактическое положение объектов капитального строительства и их элементов в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства по мере завершения определенных в проектной документации работ.

Исполнительная документация должна храниться у застройщика или заказчика до проведения органом государственного строительного надзора итоговой проверки. На время проведения итоговой проверки исполнительная документация передается застройщиком или заказчиком в орган государственного

строительного надзора. После выдачи органом государственного строительного надзора заключения о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации исполнительная документация передается застройщику или заказчику на постоянное хранение.

Порядок ведения исполнительной документации.

Исполнительная документация ведется лицом, осуществляющим строительство.

В состав исполнительной документации включаются следующие текстовые и графические материалы:

- акты освидетельствования геодезической разбивочной основы объекта капитального строительства оформляются по образцу, приведенному в Приложении 1 к РД-11-02-2006;
- акты разбивки осей объекта капитального строительства на местности оформляется по образцу, приведенному в Приложении 2;
- акты освидетельствования работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и, в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта, контроль выполнения которых не может быть проведен после выполнения других работ (крытые работы) оформляются актами освидетельствования скрытых работ по образцу, приведенному в Приложении 3. Перечень скрытых работ, подлежащих освидетельствованию, определяется проектной документацией.
- акты освидетельствования строительных конструкций, устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков в которых невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения (ответственные конструкции), оформляются актами освидетельствования ответственных конструкций по образцу, приведенному в Приложении 4. Перечень ответственных конструкций, подлежащих освидетельствованию, определяется проектной документацией.
- акты освидетельствования участков сетей инженерно-технического обеспечения, устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков в которых невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей, оформляются актами освидетельствования участков сетей инженерно-технического обеспечения по образцу, приведенному в Приложении 5. Перечень участков сетей инженерно-технического обеспечения, подлежащих освидетельствованию, определяется проектной документацией.

Рабочая документация на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства с записями о соответствии выполненным

в натуре работ рабочей документации, делается лицом, осуществляющим строительство. От имени лица, осуществляющего строительство, такие записи вносит представитель указанного лица на основании документа, подтверждающего представительство.

В состав исполнительной документации также включаются следующие материалы:

- исполнительные геодезические схемы;
- исполнительные схемы и профили участков сетей инженерно-технического обеспечения;
- акты испытания и опробования технических устройств;
- результаты экспертиз, обследований, лабораторных и иных испытаний выполненных работ, проведенных в процессе строительного контроля;
- документы, подтверждающие проведение контроля качества применяемых строительных материалов (изделий);
- иные документы, отражающие фактическое исполнение проектных решений.

Требования к составлению и порядку ведения материалов, предусмотренных составом исполнительной документации, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.5. Судебная практика в строительстве.

Обзор судебной практики по договору строительного подряда.

От того, насколько юридически грамотно будут определены условия договора строительного подряда, зависит степень правовой защищенности его участников.

Следует учесть, что договор подряда относится к наиболее сложным видам договоров, так как охватывает широкий круг вопросов:

- поставку материалов;
- установку технологического оборудования;
- условия и график сдачи и оплаты различных этапов работ;
- устранение недостатков, обнаруженных после сдачи объекта и др.

В параграфе 1 гл. 37 ГК РФ приведены общие положения, которые должны применяться при заключении договоров подряда. Статья 702 ГК РФ устанавливает, что по договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать результат заказчику. Последний, в свою очередь, обязуется принять результат работы и оплатить его. Параграф 3 гл. 37 ГК РФ содержит специальные нормы, посвященные договору строительного подряда. В статье 740 ГК РФ договор строительного подряда определен как обязанность подрядчика в установленный договором срок по заданию заказчика возвести определенный объект либо выполнить иные строительные работы и обязанность заказчика создать подрядчику необходимые для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену. Согласно данной статье договор строительного подряда заключается не только в целях возведения нового объекта, но и в целях реконструкции здания, а также выполнения монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных

со строящимся объектом работ.

Если договор строительного подряда прямо не запрещает выполнять отдельные работы или весь объем работ третьей стороне, то генподрядная организация может привлечь подрядную организацию, подрядная, в свою очередь - субподрядную, субподрядная-субсубподрядную организацию. По такому принципу возникают довольно сложные хозяйственные отношения между участниками процесса капитального строительства. В связи с этим систему договорных отношений, связанных с осуществлением капитального строительства, необходимо рассматривать как комбинацию договоров строительного подряда, заключаемых между различными хозяйствующими субъектами.

Существенные условия договора строительного подряда.

Согласно п. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям. При отсутствии хотя бы одного существенного условия договор признается незаключенным.

Существенными являются условия ***о предмете договора***; т.е., которые в законе или иных правовых актах названы существенными или необходимыми для договоров данного вида; а также все условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Одним из существенных условий договора строительного подряда является ***срок выполнения работ***. Как следует из п. 1 ст. 708 ГК РФ, в договоре подряда указывают начальный и конечный сроки выполнения работы. По согласованию между сторонами в договоре также могут быть предусмотрены сроки завершения отдельных этапов работы (промежуточные сроки).

Согласно п. 4 информационного письма Президиума ВАС РФ от 24 января 2000 г. № 51 "Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда" договор считается незаключенным, если не указан срок выполнения работы.

Однако даже несмотря на незаключенность договора подряда в силу несогласованности одного из существенных условий, если результаты выполненных работ приняты заказчиком, что подтверждено подписанными обеими сторонами актами и справками о стоимости работ, но при этом заказчик отказывается оплачивать работы, суд может встать на сторону подрядчика, требующего оплаты выполненных работ. В пункте 2 Информационного письма Президиума ВАС РФ № 51 установлено, что признание договора строительного подряда недействительной сделкой не является безусловным основанием для отказа от оплаты работ.

Вот несколько судебных решений по данному вопросу.

1. Как следует из материалов дела, между заказчиком и подрядчиком был заключен договор подряда на монтаж заземляющих устройств и испытания электрооборудования. Согласно условиям этого договора подрядчик должен был выполнить и сдать заказчику работы на сумму 83 155 руб. Для этого заказчик

перечислил подрядчику аванс в размере 30 тыс. руб. Больше работы он не оплачивал. Однако подрядчик, считая свои обязательства выполненными, а работы - сданными по акту приемки, обратился в арбитражный суд, чтобы взыскать с заказчика задолженность за выполненные работы, а также проценты за пользование чужими денежными средствами.

Суд отказал в удовлетворении иска, установив, что договор подряда, подписанный заказчиком и подрядчиком, не содержит информации о сроке выполнения работ, следовательно, его нельзя считать заключенным, а незаключенный договор не влечет никаких юридических последствий. Учитывая отсутствие договорных отношений между сторонами, арбитражный суд, тем не менее, исследовал вопрос о фактическом выполнении подрядчиком работ и установил, что он не выполнил взятые на себя обязательства в полном объеме. Эти работы были завершены заказчиком. Суд отказал подрядчику в удовлетворении иска.

2. В другом деле суд установил, что в договоре отсутствует существенное условие о сроке начала и окончания работ, и признал его незаключенным (ст. 432 ГК РФ). При этом суд удовлетворил иск подрядчика о взыскании суммы долга и процентов за пользование чужими денежными средствами на выполненные по договору подряда строительные работы исходя из следующего. Согласно п. 2 ст. 307 ГК РФ обязательства возникают из договора вследствие причинения вреда и из иных оснований, указанных в Гражданском кодексе РФ. Основанием для возникновения обязательства заказчика по оплате выполненных работ является сдача ему результата работ (ст. 711, 746 ГК РФ).

Как видно из материалов дела, сторонами подписаны акты сдачи-приемки выполненных работ, что соответствует требованиям п. 4 ст. 753 ГК РФ. Каких-либо замечаний по объемам выполненных работ, их качеству, стоимости со стороны генподрядчика не последовало.

Поскольку доказательств оплаты работ по указанным актам в полном объеме ответчиком не представлено, суд в соответствии со ст. 309, 310, 395, 711, 746 ГК РФ взыскал сумму долга и процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами.

Существенными условиями договора строительного подряда являются также **предмет договора**-обязанность подрядчика осуществить определенные строительные работы и обязанность заказчика принять их результат, оплатить работы и содействовать в осуществлении строительства; а также **цена** работ или порядок ее определения. В связи с тем, что **цена** является существенным условием, к договору строительного подряда не применяется норма п. 3 ст. 424 ГК РФ.

Согласно этой норме при отсутствии соответствующего условия цена работы определяется на основании цены, взимаемой за аналогичные работы при сравнимых обстоятельствах.

3. Установив, что между заказчиком и подрядчиком не согласован предмет договора (виды и объем работ), а заказчиком не утверждена смета, суды признают договоры незаключенными. Вместе с тем, если принявший результаты выполненных работ, что подтверждено подписанными обеими сторонами актами

и справками о стоимости работ, заказчик отказывается их оплачивать, суд может встать на сторону подрядчика, даже признавая договор незаключенным.

4. Противоположное решение принял ФАС Поволжского округа от 18 января 2005 г. Стороны не согласовали ни техническую документацию на ремонт, ни смету. Был подписан лишь сам договор. Таким образом, стороны не определили ни объем, ни содержание, ни стоимость работ, иначе говоря, не установили существенных условий. Поэтому суд пришел к выводу, что договор подряда, подписанный сторонами, нельзя считать заключенным, а значит - подрядчик не может требовать оплату за выполненные работы.

Обязательным приложением к договору строительного подряда является утвержденная проектно-сметная документация. Действующее законодательство не допускает осуществления строительных работ без проектно-сметной документации. Она нужна для определения количества ресурсов, необходимых для осуществления предусмотренных договором работ. Выявленные таким образом данные могут служить основанием для определения стоимостных показателей при формировании договорной цены на строительные работы.

Расторжение договора строительного подряда.

Расторжение договора строительного подряда осуществляется по основаниям и правилам, предусмотренным гл. 29 ГК РФ. Согласно ст. 450 ГК РФ оно возможно по соглашению сторон или по требованию одной из них в судебном порядке. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда в следующих случаях:

- при существенном нарушении договора другой стороной (существенным условием признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны ущерб, в результате чего она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора);

- если имеет место допускаемый законом или соглашением сторон односторонний отказ от исполнения договора полностью или частично.

Бывает, что к моменту, когда решено расторгнуть договор строительного подряда, подрядчик уже выполнил для заказчика часть работ в счет аванса, который получил ранее по договору. В данном случае заказчик не может требовать с подрядчика возврата суммы аванса.

Суд установил, что истец (заказчик) не представил доказательств ненадлежащего исполнения ответчиком (подрядчиком) своих обязательств, а именно - невыполнения работ на сумму денежных средств, полученных в качестве аванса. Таким образом, оснований для удовлетворения требований, заявленных на основании ст. 1102 и 1107 ГК РФ, не имеется.

Гарантийный срок.

Выполняя работу, подрядчик может допустить в ней брак, который заказчик обнаружит уже на стадии эксплуатации объекта. В этом случае заказчик вправе по своему выбору потребовать от подрядчика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены работы;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков (если право заказчика устранять недостатки предусмотрено в договоре подряда (ст. 723 ГК РФ)).

В последнем случае заказчик может обратиться по поводу возмещения своих расходов в суд.

Подрядчик вправе вместо устранения недостатков, за которые он отвечает, безвозмездно выполнить работу заново с возмещением заказчику причиненных просрочкой исполнения убытков. В этом случае заказчик обязан возвратить ранее переданный ему результат работы подрядчику, если по характеру работы такой возврат возможен.

Если отступления в работе от условий договора подряда или иные недостатки результата работы в установленный заказчиком разумный срок не были устранены либо являются существенными и неустранимыми, заказчик вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения причиненных убытков.

5. Согласно договору подряда должны быть выполнены работы по реконструкции входной группы магазина "Ваш сад" в соответствии с заданием заказчика и планом-графиком работ. При этом заказчик обязан создать необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную договором цену.

Все работы по договору выполнены и сданы заказчику на основании актов формы КС-2 о приемке законченного объекта в эксплуатацию. В течение гарантийного срока в процессе эксплуатации помещения выяснилось, что подрядчик некачественно выполнил работы по устройству кровли магазина. Поскольку он не отреагировал на требования устранить брак в работе, заказчик обратился в суд с иском о взыскании убытков, возникших в связи с некачественным выполнением работ по договору подряда (расходов, которые понес заказчик в связи с устранением недостатков).

Суд удовлетворил иск заказчика. Для этого судебной экспертизе пришлось подтвердить, что работы действительно были выполнены некачественно. А в этом случае заказчик вправе требовать безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, уменьшения цены работы либо возмещения ему расходов на устранение недостатков (п. 1 ст. 723 ГК РФ).

В данном случае подрядчик не устранил недостатки в работе, поэтому заказчик на основании дефектной ведомости и сметы на устранение недостатков работы (с учетом расходов на услуги по экспертному заключению) заявил в суде требование о взыскании с подрядчика убытков. Суд согласился с тем, что подрядчик должен нести ответственность перед заказчиком в виде возмещения ему расходов (убытков) на устранение этих недостатков.

Приемка и сдача строительных работ.

Как показывает практика, важнейшее значение имеют условия, закрепленные договором строительного подряда, касающиеся сдачи и приемки строительных работ. Это связано с тем, что в зависимости от момента сдачи и приемки строительных работ и подписания соответствующих актов право собственности на объект или его часть переходит от подрядчика к заказчику, что следует из ст. 753 ГК РФ. Момент перехода права собственности на объект строительства, в частности, влияет:

- на определение ответственности за сохранность объекта или его части;
- выявление налоговой базы;
- момент истечения гарантийного срока качества;
- срок исковой давности;
- возникновение кредиторской задолженности заказчика.

Вопросы приемки и сдачи строительных работ регламентируются ст. 753 ГК РФ. В ней, в частности, отмечено, что заказчик, получивший от подрядчика сообщение о готовности к сдаче результата выполненных по договору строительного подряда работ, обязан немедленно приступить к его приемке. Если иное не предусмотрено договором, работы по сдаче выполненных строительных работ осуществляются за счет заказчика объекта строительства. Кроме того, заказчик, предварительно принявший результат отдельного этапа работ, несет риск последствий гибели или повреждения результата работ, которые произошли не по вине подрядчика.

До тех пор пока работы на объекте не закончены и с заказчиком не подписан акт приемки-передачи, подрядчик отвечает за сохранность объекта, а также переданных ему ценностей, т.е. несет риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства, составляющего предмет договора строительного подряда (ст. 741 ГК РФ).

Судебная практика Арбитражного третейского суда по спорам в строительной сфере с участием СРО.

Большую роль в сокращении сроков судебного разбирательства играет качественное досудебное консультирование сторон и представление их интересов в суде, правовыми службами СРО, которые позволяют процессуально правильно готовить и проводить исковое производство. Защита прав и законных интересов участников СРО признано одним из основных преимуществ СРО. Досудебное консультирование и представление интересов участников СРО в Арбитражном третейском суде силами правовой службы СРО является важной составляющей цели деятельности СРО.

Преимущества Арбитражного третейского суда:

- 10-ти дневный срок принятия решений;
- упрощенность судебного процесса;
- общая территориальность;

- налаженное взаимодействие правовой службы с третейским судом и т.д.

СРО рекомендуют обращаться в их правовую службу за досудебным консультированием, подготовке исковых дел, представлении ваших интересов в третейском суде и предлагает включать третейскую оговорку в договоры с контрагентами.

Таким образом, предоставляя участникам такой быстрый способ судебного разбирательства, СРО укрепляет свой авторитет и оказывает реальную помощь своим участникам.