Содержание

Введение

1. Общие положения о подряде

2. Бытовой подряд

3. Строительный подряд

3.1 Общие положения договора подряда

3.2 Стороны договора строительного подряда

3.3 Форма строительного подряда

3.4 Цена договора строительного подряда

Заключение

Библиография

Приложение 1. Отличительные признаки договора подряда и трудовых договоров

Приложение 2. Отличительные черты договора бытового подряда и договора строительного подряда

Введение

Так же, как купля-продажа, подряд опосредует экономические отношения товарообмена и нередко завершается передачей подрядчиком вещи в собственность заказчика. Различие таких договоров состоит прежде всего в том, что договор купли-продажи регулирует отношения по непосредственной передаче вещи. Для подрядного же договора характерна регламентация взаимоотношений между подрядчиком и заказчиком в процессе изготовления товара (например, предусматривается, какие указания может давать заказчик в ходе выполнения работы, какое содействие он должен оказывать подрядчику). Иными словами, подрядные отношения охватывают не только передачу вещи в собственность заказчику, но и в известной степени процесс ее производства.

Немалое значение имеет отграничение подряда от такой разновидности купли-продажи, как поставка. Материал для изготовления вещи подрядчиком подчас предоставляет заказчик, в то время как товар, реализуемый по договору поставки, производится, как правило, из сырья изготовителя. Однако в практике отношений по поставке встречается передача части материала для изготовления предмета договора покупателем. В этом случае судебно-арбитражные органы прежде всего анализируют содержание договора. Если он направлен на выполнение работ по заданию заказчика из его материалов, то договор квалифицируется как подрядный (договор на переработку давальческого сырья). Если в тексте договора нет подробного регулирования отношений сторон в процессе исполнения, то такое соглашение трудно квалифицировать однозначно.

Венская конвенция о договорах международной купли-продажи товаров исходит из того, что если сторона, заказывающая товары, не берет на себя обязательства поставить существенную часть материалов, то отношения следует считать договором купли-продажи. Правда, критерий понятия «существенная часть» носит оценочный характер и может вызвать трудности в его практическом применении. Вместе с тем иногда считают целесообразным использовать это положение Конвенции и во внутреннем обороте страны4.

Договор подряда близок к договору возмездного оказания услуг (гл. 39 ГК). Оба договора сближает выполнение определенных действий одной стороной (подрядчиком, исполнителем) по заданию и для другой стороны (заказчика). Основное отличие обязательств – в их предмете. В подрядном договоре – это материальный результат работы подрядчика (новая или переработанная вещь), а в договоре на выполнение услуг результат работы нематериален, поэтому предметом такого договора является сама услуга (определенные действия или определенная деятельность). Услуга носит товарный характер, однако ее результат неовеществлен. К обязательствам по оказанию услуг могут быть отнесены хранение, поручение, комиссия, услуги связи, консультационные, медицинские и др.

Основная обязанность подрядчика – выполнить работу по заданию заказчика и сдать ее результат. Качество выполненной работы должно соответствовать условиям договора, а при их отсутствии – обычно предъявляемым требованиям. Если подрядчик является предпринимателем и для выполняемой им работы установлены обязательные требования (стандарты, технические условия), результат работы должен им соответствовать (п. 1 и п. 2 ст. 721 ГК). Названные требования к качеству работы предъявляются в пределах разумного срока (но не более двух лет), а в случае, когда правовым актом, договором или обычаями делового оборота предусмотрен гарантийный срок, – в течение этого срока.

Договор подряда, в котором подрядчиком выступает гражданин, сходно с трудовым договором.

Цель работы – рассмотреть сущность договора подряда.

Задачи работы – представить общие положения о подряде; изучить бытовой подряд; рассмотреть строительный подряд.

# 1. Общие положения о подряде

По договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его (ст. 702 ГК)[[1]](#footnote-1).

Из приведенного легального определения видно, что подряд является консенсуальным, взаимным и возмездным договором. Он регулируется правилами гл. 37 ГК и другими нормами.

По предмету подряд отличается и от договора на создание и использование результатов творческой деятельности (например, издательского договора). По нему также передается овеществленный результат труда (рукопись). Однако этот результат, являясь объектом интеллектуальной собственности, подвергается особому правовому режиму. Поэтому названный договор, «выросший» из подрядного, значительно отличается от последнего. Иногда для разграничения этих договоров имеет значение субъектный состав. Так, договоры на создание произведений скульптуры, декоративно-прикладного искусства, станковой живописи, оформительских работ могут быть авторскими, если в качестве исполнителя соответствующих работ выступает сам автор, и носить характер подрядного, если работы по выполнению заказа осуществляет другое лицо, например предприятие Художественного фонда.

Договор подряда, в котором подрядчиком выступает гражданин, сходно с трудовым договором. Выполнение одной и той же работы может быть облечено в ту или другую правовую форму (например, труд машинистки, столяра, портного), однако порождаемые при этом правоотношения подвергаются различному правовому регулированию.

Работник в трудовом договоре пользуется средствами и материалами работодателя, который приобретает право на результат труда. Трудовые отношения дают работнику больше гарантий, чем гражданско-правовые отношения подряда, например, при расторжении договора, болезни работника и в других случаях (см. Приложение 1).

Срок в договоре может быть трех видов: срок действия самого договора (или срок окончания работы), срок начала выполнения работ, срок завершения отдельных этапов работ (промежуточные сроки). По смыслу п. 1 ст. 708 ГК первый и второй виды сроков относятся к существенным условиям договора, при отсутствии которых он считается незаключенным.

На практике время начала работы в договоре указывается далеко не всегда. Нередко заказчик не в состоянии проконтролировать его соблюдение (например, при выполнении химической чистки одежды), либо короткий срок действия договора делает его бессмысленным (при срочном ремонте обуви в присутствии заказчика). Между тем этот вид срока иногда имеет важное значение, в частности, при ремонте квартиры или автомашины в гараже заказчика. Данный срок является обязательным условием в договоре на выполнение подрядных работ для государственных нужд (п. 1 ст. 766 ГК). Промежуточные сроки обычно включаются в качестве условия договора при длительном характере его действия, чаще всего в строительном подряде, иногда – в бытовом (сроки примерки одежды).

Цена по подрядному договору – стоимость работы подрядчика. Она должна покрывать издержки подрядчика и включать оплату его труда. Цена чаще всего выражается в Денежной сумме, но может быть и в ином встречном предоставлении (например, в оказании услуг или передаче какой-либо вещи подрядчику). В договоре подряда на строительство жилого здания в качестве оплаты иногда предусматривается помимо финансирования строительства заказчиком передача подрядчику нескольких квартир в построенном доме.

В договоре могут указываться конкретная цена или способы ее определения. При отсутствии данного условия договор не считается незаключенным. В этом случае используется норма п. 3 ст. 424 ГК. Она неприменима лишь к двум разновидностям подрядного договора – строительного и для государственных нужд, поскольку п. 1 ст. 740 и п. 1 ст. 766 ГК цену работы относят к существенным условиям названных договоров.

Цена может быть определена путем составления сметы. Последняя представляет собой калькуляцию затрат, необходимых для выполнения работ. Обычно ее составляет подрядчик, но юридическую силу смета приобретает лишь после подтверждения ее заказчиком (п. 3 ст. 709 ГК). В строительном подряде смета является обязательным элементом договора (п. 1 ст. 743 ГК).

Смета может быть приблизительной (когда в момент ее составления нельзя в полной мере предусмотреть все затраты) и твердой (если есть возможность точно учесть все расходы подрядчика). При отсутствии других указаний в договоре смета считается твердой (п. 4 ст. 709 ГК).

Практическое значение в определении характера сметы состоит в том, что твердая смета, по общему правилу, не подлежит пересмотру, а приблизительная может быть изменена. В процессе выполнения работы она может колебаться в известных пределах в сторону как увеличения, так и снижения. При необходимости существенного превышения приблизительной сметы в связи с проведением дополнительных работ подрядчик должен предупредить об этом заказчика. Заказчик вправе отказаться от договора, уплатив подрядчику цену за выполненную часть работы. Если же подрядчик своевременно не предупредит заказчика о необходимости превышения указанной в договоре цены, он обязан выполнить договор, не требуя оплаты сверхсметных расходов.

Допуская увеличение приблизительной сметы, закон исходит из объективно возникшей необходимости проведения дополнительных работ. Например, необычно рано наступили заморозки, которые потребовали выполнения незапланированных работ для закладки фундамента здания. Если производство дополнительных работ вызвано виновным поведением подрядчика (он вовремя не приступил к работам) или заказчика (задержал предоставление подрядчику участка), то последствия изменения цены несет виновная сторона.

Твердая смета, как правило, неизменна. Вместе с тем п. 6 ст. 709 ГК предоставляет подрядчику право требовать увеличения твердой цены при наличии двух обстоятельств. Во-первых, это существенное возрастание стоимости материалов и оборудования, выделяемых подрядчиком, а также услуг, оказываемых ему третьими лицами, и во-вторых, при условии, что этого нельзя было предусмотреть в момент заключения договора. Если заказчик отказывается выполнить требование подрядчика, последний вправе расторгнуть договор в судебном порядке. Имущественные последствия прекращения договора определяет суд, исходя из необходимости справедливого распределения между сторонами понесенных расходов (п. 3 ст. 451 ГК).

Пункты 5 и 6 ст. 709 ГК предусматривают конкретные основания для увеличения сметы, не допуская их распространительного толкования. Вместе с тем следует иметь в виду, что на подрядные отношения распространяются общие положения об изменении и договоров (гл. 29 ГК), и с учетом этого основанием изменения договорной цены либо расторжения договора могут служить и другие объективные обстоятельства.

Форма договора специально гл. 37 ГК не регламентируется и подчиняется общим правилам оформления сделок (ст. 158–161 ГК). Обычно подрядный договор облекается в простую письменную форму, так как отношения между сторонами, как правило, длительные и цена в договоре бывает значительной. Вместе с тем, когда работа выполняется в присутствии заказчика, сделка может быть устной.

Как правило, работа выполняется иждивением подрядчика, т.е. из его материалов, его силами и средствами (п. 1 ст. 704 ГК). При этом подрядчик отвечает за ненадлежащее качество материалов и оборудования, а также за то, чтобы они были свободными от прав третьих лиц (например, не были в залоге или в собственности у другого лица). Если работа выполняется из материала заказчика, подрядчик обязан использовать его экономно и расчетливо, а по окончании работы представить отчет о его расходовании и вернуть остаток либо с согласия заказчика оставить неизрасходованный материал у себя и с учетом его стоимости уменьшить цену работы (п. 1 ст. 713 ГК).

Бережное отношение к материалу выражается не только в его правильном расходовании, но и в сохранности. Если подрядчик не принял для этого мер и имущество, переданное ему заказчиком, утрачено или повреждено, он должен возместить причиненные убытки (ст. 714, 393 ГК).

Если иное не предусмотрено Гражданским кодексом, иными законами или договором, подрядчик выполняет работу за свой риск (п. 1 ст. 705 ГК). Это означает, что он не вправе требовать оплаты своего труда, если предмет договора уничтожен или испорчен по не зависящим от него обстоятельствам (например, в результате стихийного бедствия). Те же последствия наступают для подрядчика вследствие невозможности окончания работы не по его вине (например, в результате возникшей тяжелой болезни). Если подрядчик выполняет работу своим иждивением, он несет риск гибели или повреждения материалов, оборудования (впрочем, такой же риск в отношении переданного по договору имущества несет и заказчик, будучи его собственником). Если подрядчик просрочил передачу результата работы или заказчик просрочил его приемку, названные выше риски несет просрочившая сторона. Например, заказчик должен был явиться к подрядчику за готовым костюмом 1 ноября, а пришел неделю спустя. 4 ноября у подрядчика произошла авария системы центрального отопления, и хлынувшая вода испортила сшитый костюм. Хотя вызванные этим убытки относятся к риску, который, по общему правилу, несет подрядчик, заказчик должен оплатить его работу, оказавшись просрочившей стороной.

На подрядчике лежит ряд обязанностей, носящих так называемый информационный характер и предусмотренных п. 1 ст. 716, п. 5 ст. 709 и ст. 726 ГК.

Подрядчик обязан предупредить заказчика:

а) о непригодности или недоброкачественности предоставленных заказчиком материала, оборудования, технической документации или переданной для переработки вещи (например, мездра переданного для покраски меха слишком тонка и в результате химической обработки на ней могут появиться дыры);

б) о возможных неблагоприятных для заказчика последствиях выполнения его указаний о способе исполнения работы (например, заказчик настаивает, чтобы замененное после аварии крыло автомобиля покрасили без грунтовки в течение нескольких часов, так как машина нужна ему на следующий день. Между тем нарушение технологии может привести к тому, что краска через несколько месяцев начнет осыпаться);

в) об иных не зависящих от подрядчика обстоятельствах, которые грозят годности или прочности результатов выполняемой работы либо создают невозможность ее завершения в срок (например, затяжные дожди не позволяют доброкачественно выполнить работы по покраске дома, починке крыши);

г) о необходимости существенного превышения приблизительной сметы. Что касается твердой сметы, то ст. 709 ГК не содержит прямого предписания подрядчику предупредить заказчика об ее увеличении, однако очевидно, что, если подрядчик надеется на возмещение своих фактических затрат, он должен предупредить об этом контрагента.

Наконец, подрядчик обязан передать заказчику вместе с результатами работы информацию, касающуюся эксплуатации или иного использования предмета договора, если это предусмотрено соглашением между ними либо без такой информации невозможно использование результата работы.

Говоря о правах подрядчика, следует прежде всего упомянуть о том, что он может привлечь к исполнению своих обязанностей других лиц (субподрядчиков), если из закона или договора не вытекает иное. В этом случае подрядчик выступает в роли генерального подрядчика, который несет ответственность перед заказчиком за действия субподрядчика, а перед субподрядчиком ~ за исполнение договорного обязательства заказчиком (п. 3 ст. 706 ГК). Тем самым заказчик не вступает в правоотношение с субподрядчиком. В то же время договором или законом может быть установлена прямая ответственность заказчика и субподрядчика друг перед другом. Строго говоря, возможность наступления ответственности должна быть предусмотрена в двух договорах – между субподрядчиком и генеральным подрядчиком, а также между последним и заказчиком. Поскольку такое возложение ответственности касается всех трех субъектов, а единым договором между собой они не связаны, то вопрос об ответственности одинаково должен быть решен в каждом из двух названных договоров.

Систему генерального подряда не следует смешивать с ситуацией, когда заказчик заключает один договор с несколькими подрядчиками. Она представляет собой обязательство со множественностью лиц на стороне подрядчика, которое в общем виде регулируется ст. 321 и 322 ГК, а применительно к подряду – ст. 707 ГК «Участие в исполнении работы нескольких лиц».

# 2. Бытовой подряд

Бытовой подряд – договор, по которому подрядчик, осуществляющий предпринимательскую деятельность в сфере бытовых услуг, обязуется выполнить по заданию гражданина (заказчика) определенную работу, предназначенную удовлетворять бытовые или другие личные потребности заказчика, а последний – принять и оплатить работу (см. ст. 730 ГК). Отношения по данному договору регулируются, помимо общих норм о подряде, § 2 гл. 37 ГК, Законом «О защите прав потребителей» (гл. I, III), Правилами бытового обслуживания населения в Российской Федерации от 15 августа 1997 r.1 (далее – Правила), рядом других нормативных актов. Большое значение для единообразного применения норм о бытовом подряде имеет постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29 сентября 1994 г. № 7 (с последующими изменениями и дополнениями).

Эта разновидность подряда имеет особенности: подрядчиком по договору может быть только лицо, занимающееся соответствующей предпринимательской деятельностью, заказчиком – физическое лицо, цель договора – удовлетворение личных потребностей граждан.

Бытовой подряд признан законом публичным договором (п. 2 ст. 730 ГК). Поэтому при отказе исполнителя выполнить работу (если у него есть такая возможность) он может быть понужден к заключению договора в судебном порядке. Причем, бремя доказывания отсутствия такой возможности ложится на предпринимателя[[2]](#footnote-2).

Договор заключается, как правило, в письменной форме. Такой формой часто служит квитанция или иной заменяющий ее документ, обязательные реквизиты которого предусмотрены п. 4 упомянутых Правил. Работа, выполняемая в присутствии потребителя, может оформляться выдачей кассового чека, билета и т.п. В этом случае договор заключается устно. Перечисленные документы нельзя рассматривать как письменную форму договора, ибо они не содержат всех его существенных условий и не подписываются сторонами.

Соотношение общих положений о подряде со специальными нормами приводит к выводу о большей правовой защищенности заказчика в договоре бытового подряда по сравнению с другими разновидностями подряда. До заключения договора подрядчик обязан предоставить необходимую и достоверную информацию о работе, цене, форме оплаты и другие сведения, указанные в п. 3 Правил. При нарушении этой обязанности заказчик вправе требовать расторжения заключенного договора без оплаты выполненной работы, а также возмещения убытков (ст.732ГК)[[3]](#footnote-3).

Негативная практика в сфере бытового обслуживания побудила включить в закон норму, не допускающую навязывание заказчику дополнительной работы или услуги. Эта норма регулирует отношения не только при заключении договора, но и в процессе его исполнения. Если подрядчик выполнит не предусмотренные договором работы, заказчик вправе отказаться от их оплаты (п. 1 ст. 731 ГК)[[4]](#footnote-4).

Так, М. решила постричься в салоне «Кудесница» и ознакомилась с прейскурантом цен на эту прическу. Мастер, не спрашивая согласия клиентки, вымыл ей голову, используя лечебный бальзам, сделал укладку в вечернем варианте с применением геля и цветного лака. В итоге М. должна была заплатить вдвое дороже, чем предусмотрено прейскурантом за заказанную ею прическу. Она предъявила претензию, которая была удовлетворена, переплаченные деньги ей возвращены.

На охрану имущественных интересов заказчика направлены нормы п. 2 ст. 733 ГК о неизменности цены предоставленного подрядчиком материала после заключения договора (что особенно актуально При постоянном повышении потребительских цен и длительности подрядного договора), а также ст. 735 ГК, не допускающей заключения договора по цене, выше устанавливаемой или регулируемой соответствующими государственными органами. Если заказчик, не знающий о наличии предельной цены или вынужденный согласиться с более высокой ценой, заключит договор на таких условиях, он имеет право обратиться в суд с требованием о признании этого условия недействительным (п. 1 ст. 16 Закона «О защите прав потребителей»).

Когда исполнитель утратил или испортил материал потребителя, он обязан в трехдневный срок заменить его однородным материалом и по желанию потребителя изготовить новое изделие в разумный срок. При отсутствии однородного материала потребителю возмещаются двукратная цена утраченного материала, а также понесенные им расходы (ч. 3 п. 12 Правил).

При обнаружении недостатков работы заказчик помимо правомочий, предусмотренных общей нормой ст. 723 ГК, приобретает право требовать безвозмездного повторного выполнения работы или возмещения понесенных им расходов на исправление недостатков (п. 1 ст. 737 ГК). Последнее требование по общим нормам о подряде заказчик вправе осуществить лишь в случае, когда такое право предусмотрено договором.

Соответствующие требования заказчик вправе предъявить, если недостатки обнаружены в течение гарантийного срока, а если он не установлен, – то в разумный срок, но в пределах шести месяцев (в отношении недвижимости – в пределах двух лет) со дня передачи результата работы. Если гарантийный срок менее шести месяцев (по недвижимости – менее двух лет) и недостатки работы обнаружены по истечении гарантийного срока, но в пределах шести месяцев (двух лет) со дня принятия работы, исполнитель несет ответственность, если потребитель докажет, что недостатки появились до передачи результата работы или по причинам, возникшим до этого момента (п. 25 Правил).

Как видно, срок для обнаружения недостатков, исходя из потребительского назначения предмета договора, меньше, чем по общим правилам § 1 гл. 37 ГК. В то же время, когда недостатки работы представляют опасность для жизни или здоровья заказчика и других лиц, заказчик может требовать безвозмездного их устранения в течение десяти лет с момента принятия результата работы, если в установленном законом порядке не предусмотрены более длительные сроки (п. 2 ст. 737 ГК).

Заказчик вправе в любое время до-окончания действия договора отказаться от его исполнения. При этом он должен заплатить подрядчику за выполненную часть работы и возместить ему расходы, произведенные с целью исполнения договора.

При неявке заказчика за работой подрядчик вправе продать ее по разумной цене после письменного предупреждения заказчика и по истечении двух месяцев со дня такого предупреждения, а вырученную сумму внести в депозит в порядке, предусмотренном ст. 327 ГК (ст. 738 ГК).

Большинство норм, регулирующих бытовой подряд, носит императивный характер, что объясняется необходимостью предоставить надежную правовую гарантию экономически более слабой стороне в договоре – заказчику.

# 3. Строительный подряд

## 

## 3.1 Общие положения договора подряда

Договор строительного подряда – один из видов договоров, применяемых для оформления отношений по вложению инвестиций в создание и воспроизводство основных фондов. Работы, выполняемые на основании договора строительного подряда, как правило, ведут к созданию или обновлению объектов недвижимости: зданий и сооружений жилищно-гражданского и производственного назначения. Согласование государственных, общественных и частных интересов в области строительной деятельности обеспечивается органами государственной власти и органами местного самоуправления и осуществляется как путем государственной поддержки инвестиционных строительных проектов и направления финансовых ресурсов на выполнение федеральных (региональных) целевых программ и на другие государственные (муниципальные) нужды, так и посредством установления градостроительных нормативов, определения основных принципов ценообразования и сметного нормирования в строительстве, осуществления межотраслевой координации и т.п.

Строительная деятельность может осуществляться за счет собственных или заемных финансовых средств заказчика, либо за счет средств иных инвесторов, не являющихся заказчиками. В качестве таковых могут выступать органы, уполномоченные управлять государственным и муниципальным имуществом, российские и иностранные коммерческие и некоммерческие организации, международные организации, физические лица – граждане РФ и иностранные граждане.

В зависимости от того, ведется ли строительство собственными силами застройщика или с помощью сторонних организаций (граждан-предпринимателей), различают три основных способа строительства: хозяйственный, подрядный и смешанный. Хозяйственный способ предполагает строительство собственными силами застройщика. При подрядном способе строительство осуществляется не силами застройщика (заказчика), а с привлечением специализированных строительных, монтажных, пусконаладочных и иных организаций. При смешанном способе одна часть работы (допустим, общестроительные работы) осуществляется собственными силами застройщика, другая – с привлечением специализированных организаций (к примеру, работы по монтажу оборудования электростанций ведутся организацией, специализирующейся на монтаже электротехнического оборудования).

Основной способ строительства – подрядный. Строительные работы этим способом, а также специальные работы при смешанном способе выполняются на основании договора строительного подряда.

По договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик – создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и оплатить обусловленную цену (п. 1 ст. 740 ГК).

Для устранения возможной неопределенности во взаимоотношениях сторон и в то же время обеспечения интересов генерального подрядчика установлено, что, во-первых, заключение прямого договора заказчиком допускается только с согласия генерального подрядчика, во-вторых, сторона, заключившая такой прямой договор, сама отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение непосредственно перед заказчиком.

Сложная структура договорных связей при подряде не сводится только к системе генерального подряда, либо к системе генерального подряда и существующих параллельно с нею прямых договоров. Договор строительного подряда является двусторонней сделкой, однако и на стороне заказчика и на стороне подрядчика могут выступать несколько лиц, т.е. возможно возникновение договора с множественным числом участников. При распределении прав и обязанностей лиц, участвующих в такого рода обязательствах, следует исходить как из общих начал, касающихся множественности лиц в обязательстве, закрепленных в ст. 321 и 322 ГК, так и из специальных правил, предусмотренных ст. 707 ГК.

Изложенная в ней конструкция предполагает выступление нескольких лиц на стороне подрядчика и состоит в том, что подрядчики могут, объединившись, заключить один договор с заказчиком. И в тех случаях, когда предмет обязательства неделим (что чаще всего и бывает при строительном подряде), эти лица признаются по отношению к заказчику солидарными должниками и соответственно солидарными кредиторами.

А при делимости предмета договора взаимные обязательства указанных лиц перед заказчиком носят долевой характер, т.е. каждый из них является носителем прав и обязанностей в пределах своей доли.

По своему характеру договор строительного подряда относится к числу возмездных, двусторонне-обязывающих (взаимных) и консенсуальных. Он не является публичным договором. Однако в случаях, установленных законом (ст. 445, 448 ГК), его заключение может быть для сторон обязательным[[5]](#footnote-5).

## 3.2 Стороны договора строительного подряда

Стороны договора строительного подряда именуются заказчиком и подрядчиком, в качестве которых вправе выступать физические и юридические лица, включая иностранные. Заказчики не всегда являются инвесторами. Нередко функции заказчика передаются инвестором будущему пользователю объекта либо специальной организации. Это происходит в силу того обстоятельства, что выполнение функций заказчика требует специальных знаний. В случае, если заказчик не выступает инвестором, между ним и инвестором заключается договор. Чаще всего это договор поручения либо агентский договор, согласно которым посредническая организация заключает договор с подрядчиком от своего имени или от имени инвестора и принимает на себя выполнение юридических и иных действий, связанных с осуществлением функций заказчика.

Возможны и иные пути участия лиц, обладающих специальными познаниями в области строительства, в отношениях, возникающих из договора строительного подряда. Если заказчик не обладает специальными знаниями либо по иным причинам не желает в полном объеме выполнять функции заказчика, то осуществление контроля и надзора за строительством объекта и принятие от его имени решений во взаимоотношениях с подрядчиком он вправе доверить третьему лицу – профессионалу, инженеру или инженерной организации. При этом заказчик самостоятельно, без согласия подрядчика выбирает такого инженера (инженерную организацию) и заключает с ним договор об оказании услуг подобного рода (ст. 779–783 ГК). Инженер (инженерная организация) действует от имени, в интересах и за счет заказчика и, соответственно, последствия его юридических действий ложатся на заказчика. Функции такого инженера (инженерной организации), связанные с последствиями его действий для подрядчика, должны быть отражены в заключенном между заказчиком и подрядчиком договоре строительного подряда (ст. 749 ГК).

В качестве подрядчиков в договоре строительного подряда выступают предприниматели: строительные, строительно-монтажные, пус-коналадочные и иные организации, созданные в различных организационно-правовых формах, а также индивидуальные предприниматели. Они вправе заниматься деятельностью по строительству только на основании специального разрешения (лицензии). Органом, осуществляющим лицензирование строительной деятельности, является Государственный комитет РФ по строительной, архитектурной и жилищной политике, которому предоставлено право передавать полномочия по лицензированию органам исполнительной власти субъектов РФ.

## 3.3 Форма строительного подряда

В § 3 гл. 37 ГК не содержится указаний относительно формы рассматриваемого договора. Исходя из ст. 161 ГК, форма договора строительного подряда должна быть, как правило, письменная. Если же его сторонами выступают два гражданина, а сумма сделки не превышает десяти минимальных размеров оплаты труда, он может быть совершен устно. Какого-либо обязательного для сторон типового договора строительного подряда не существует.

Порядок заключения договора строительного подряда регламентируется общими положениями ГК для договоров, заключаемых по свободному усмотрению сторон, согласно которым выбор контрагента, определение условий договора осуществляются сторонами самостоятельно либо путем проведения торгов. Широкое распространение практики проведения подрядных торгов составляет важную особенность заключения договора строительного подряда. Порядок организации и проведения торгов определяется Положением о подрядных торгах в Российской Федерации.

Момент заключения договора строительного подряда, а также его содержание (условия договора) должны определяться сторонами с учетом того обстоятельства, что подрядчик обязан выполнить работы в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, И со сметой, определяющей стоимость работ (п. 1 ст. 743 ГК)[[6]](#footnote-6).

Исходя из этого, договор строительного подряда, как правило, заключается в тот момент, когда будущий заказчик уже имеет часть технической документации, поскольку до начала выполнения строительных работ или работ по капитальному ремонту на объекте заказчик обязан в установленном порядке получить разрешение на проведение строительных, работ или работ по капитальному ремонту («право на строительство (реконструкцию)» или «право на проведение капитального, планово-предупредительного ремонта, перепланировки помещений и т.д.»)1. Договором же должны быть определены состав и содержание технико-экономической документации, а также предусмотрено, какая из сторон и в какой срок должна предоставить документацию, отсутствующую к моменту заключения договора (п. 2 ст. 743 ГК).

К числу существенных условий рассматриваемого договора (в силу прямого указания ч. 1 ст. 740 ГК) относятся: предмет договора, срок выполнения работ и их цена.

Согласно п. 2 ст. 740 ГК предметом договора подряда является особый результат деятельности подрядчика в виде вновь построенного или реконструируемого предприятия, здания, сооружения или иного объекта недвижимости, а также в виде законченного комплекса монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ либо работ по капитальному ремонту зданий и сооружений.

В случаях, предусмотренных договором, в предмет договора могут включаться не только строительство (реконструкция) объекта либо выполнение комплекса определенных работ, но и обеспечение эксплуатации объекта в течение указанного в договоре срока (использование

Техническая документация включает исходно-разрешительную документацию (ИРД), градостроительную документацию, проектную документацию (проекты на строительство) и др. Ее разработка осуществляется в соответствии с требованиями нормативно-технической документации'.

В ходе разработки технической документации независимо от того, кто (заказчик или подрядчик) ее готовит, независимо от источников финансирования строительства, от организационно-правовой формы организации-заказчика градостроительная документация и проекты на строительство подлежат государственной экспертизе в специально уполномоченных на то государственных органах. Градостроительная документация и проекты на строительство, прошедшие экспертизу, подлежат утверждению в порядке, установленном СНиП 11-01–95 «Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий, сооружений».

Срок выполнения работ по договору строительного подряда регламентируется общими правилами о сроках выполнения работ по договору подряда, предусмотренными ст. 708 ГК, согласно которым в договоре указываются начальный и конечный сроки выполнения работ. Помимо этого сторонами могут быть предусмотрены сроки завершения отдельных этапов работ, так называемые промежуточные сроки.

Работы должны выполняться в согласованные сроки. Нарушением условия о сроке безусловно признается нарушение конечного срока, а если на этот счет в законе, ином правовом акте или договоре не предусмотрено другого, то также начального и промежуточного сроков. Досрочное выполнение работ также может служить нарушением требования о сроке. Применительно к Досрочному выполнению работ вступает в силу общая для обязательств, связанных с предпринимательской деятельностью, презумпция о недопустимости исполнения работ до срока, предусмотренного договором. Досрочное исполнение допускается с согласия заказчика (ст. 315, 711 ГК)[[7]](#footnote-7).

## 3.4 Цена договора строительного подряда

Цена подлежащей выполнению работы устанавливается свободно, по усмотрению сторон. Для определения цены составляется сметная документация (смета), представляющая собой постатейный перечень затрат по выполнению работ и состоящая из локальных смет, объектных смет, сметных расчетов на отдельные виды затрат, сводных сметных расчетов стоимости строительства и др. Сметная документация составляется, как правило, по формам, рекомендуемым Государственным комитетом по строительной, архитектурной и жилищной политике. Основанием для установления сметной стоимости строительства являются проект и рабочая документация. Согласно п. 1 ст. 743 ГК смета – обязательный документ договора строительного подряда.

В договоре строительного подряда, как и в собственно договоре подряда, цена работы может быть приблизительной (т.е. в последующем, в ходе строительства, уточняемой в соответствии с условиями договора, или твердой (окончательной). При отсутствии в договоре подряда других указаний цена будет считаться твердой. В договоре строительного подряда для подрядчика это обстоятельство не будет иметь столь большого практического значения, как в собственно договоре подряда. Так, исходя из ст. 743 и 744 ГК право подрядчика, обнаружившего необходимость в проведении дополнительных работ и в увеличении сметной стоимости, требовать пересмотра сметы и увеличения цены не ставится в зависимость от того обстоятельства, определена ли цена в договоре как приблизительная или как твердая. Подрядчик обязан выполнять работы в соответствии со сметой. Превышение затрат по сравнению с предусмотренной в договоре ценой без согласия с заказчиком компенсируется подрядчиком за счет собственных средств (п. 1,4 ст. 743 ГК).

Иные условия договора, т.е. не относящиеся к существенным, – порядок оплаты работ, обеспечение строительства материалами и оборудованием, сдачи и приемки работ, порядок устранения недостатков, гарантийные сроки и др. – либо согласовываются сторонами в договоре по их усмотрению с учетом интересов и действующих нормативных предписаний, либо определяются на основе правовых норм, относящихся как к строительному подряду, так и к собственно подряду.

Обязанности заказчика и подрядчика определяются положениями закона, условиями договора строительного подряда, а также требованиями нормативно-технических документов по вопросам проектирования и строительства. Так, для того чтобы подрядчик имел возможность приступить к работе, заказчик обязан своевременно предоставить для строительства земельный участок, передать техническую документацию, передать в пользование необходимые для выполнения работ здания и сооружения, осуществить временную подводку сетей энергоснабжения, водоснабжения, паропровода и оказать другие услуги (п. 1, 2 ст. 747 ГК). Главными же обязанностями заказчика являются: принятие законченного строительством объекта и оплата выполненных работ.

Основная обязанность подрядчика – построить в установленный срок объект либо выполнить иные работы. Причем, как уже отмечалось, подрядчик обязан осуществить строительство и связанные с ним работы в соответствии с технической документацией и сметой, качественно и в срок, исполняя полученные в ходе строительства указания заказчика, не противоречащие условиям договора и не представляющие собой вмешательство в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика (п. 1 ст. 743, п. 3 ст. 748, ст. 754,755 ГК). Подрядчик несет обязанность и по обеспечению строительства материалами или оборудованием, если договором строительного подряда не предусмотрено, что обеспечение строительства в целом или в определенной части осуществляет заказчик (п. 1 ст. 745 ГК).

Надлежащее исполнение подрядчиком обязанностей зачастую обусловлено встречным исполнением обязательств заказчиком. Так, в силу п. 1 ст. 719 ГК подрядчик вправе не приступать к работе, а начатую работу приостановить в случаях, когда нарушение заказчиком своих обязанностей по договору подряда, в частности, непредставление материалов, оборудования, технической документации, препятствовало исполнению договора.

Более того, в ст. 750 ГК содержится указание о сотрудничестве сторон в договоре строительного подряда, согласно которому, если при выполнении строительства и связанных с ним работ обнаруживаются препятствия к надлежащему исполнению договора, каждая из сторон обязана принять все зависящие от нее разумные меры по устранению таких препятствий. Это правило призвано устранять дополнительные для сторон имущественные затраты и потери.

Существенное значение для договора строительного подряда имеет обязанность подрядчика по охране окружающей среды и обеспечению безопасности строительных работ. В процессе строительства должны соблюдаться требования природоохранного законодательства, предупреждающие ведение работ, следствием которых может быть нарушение экологических норм и правил. Подрядчик при осуществлении работ также должен предусматривать оснащение строительной площадки и отдельных видов работ средствами безопасности.

В указанных нормах регламентируются два случая риска: риск случайной гибели или повреждения объекта строительства (результата работы) и риск случайной гибели или повреждения используемого при строительстве имущества. Помимо прочего, в риск подрядчика входят и последствия действий третьих лиц (например, субподрядчиков).

Прежде всего следует отметить, что применительно к договору строительного подряда (§ 3 гл. 37 ГК) закреплены лишь правила о распределении риска при случайной гибели (повреждении) объекта строительства. Более того, ст. 741 ГК, регламентирующая этот случай риска, в отличие от ст. 705 ГК содержит императивные предписания и не допускает установления иного в договоре. В указанной статье предусмотрено, что подрядчик выполняет для заказчика работу за свой риск и при случайной гибели или при случайном повреждении объекта строительства до сдачи его заказчику подрядчик не может требовать оплаты стоимости выполненных работ. Иной порядок распределения рисков применяется при случайной гибели (повреждении) объекта строительства, наступившей до сдачи результата работ в целом, но после приемки заказчиком выполненного отдельного этапа работ. В п. 3 ст. 753 ГК закреплено правило о том, что заказчик, предварительно принявший результат отдельного этапа работ, несет риск последствий гибели или повреждения этого результата, которые произошли не по вине подрядчика.

Риск случайной гибели (повреждения) материалов, оборудования, переданных для переработки (обработки) вещи (например, здания для реконструкции), распределяется в договоре строительного подряда в соответствии с общими правилами п. 1 ст. 705 ГК, согласно которым риск падает на сторону, предоставившую материалы (вещи). Также согласно общим положениям о договоре подряда возлагаются риски при просрочке передачи или приемки результата работы. Соответствующие риски несет просрочившая сторона (п. 2 ст. 705 ГК).

Специальное правило о распределении рисков между сторонами договора строительного подряда, не известное общим положениям о подряде, закреплено в п. 2 ст. 741 ГК применительно к последствиям гибели или повреждения объекта вследствие недоброкачественности предоставленного заказчиком материала (деталей, конструкций) или оборудования либо исполнения ошибочных указаний заказчика. В подобных случаях подрядчик вправе требовать оплаты всей предусмотренной сметой стоимости работ при условии, что им были выполнены обязанности, по предупреждению заказчика, предусмотренные п. 1 ст. 716 ГК.

В отношении стороны, на которой лежит риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства, материалов, оборудования и другого имущества либо ответственность за причинение при строительстве вреда другим лицам, договором строительного подряда может быть установлена обязанность застраховать соответствующие риски. Условия такого страхования должны быть сообщены контрагенту по договору строительного подряда (п. 1 ст. 742 ГК).

Заказчик, получивший сообщение подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных по договору строительного подряда работ либо, если это предусмотрено договором, выполненного этапа работ, обязан немедленно приступить к его приемке. Сдача результата работ подрядчиком и приемка его заказчиком оформляется актом, подписанным обеими сторонами. При отказе одной стороны от подписания акта в нем делается отметка об этом и акт подписывается другой стороной. Заказчик вправе отказаться от приемки результата работ в случае обнаружения недостатков, которые исключат возможность его использования для указанной в договоре строительного подряда цели и не могут быть устранены заказчиком или подрядчиком (ст. 753 ГК).

Отдельно стоящие здания и сооружения, встроенные или пристроенные помещения производственного и вспомогательного назначения, сооружения гражданской обороны, входящие в состав объектов, при необходимости их ввода в процессе строительства объекта принимаются в эксплуатацию рабочими комиссиями по мере их готовности с последующим предъявлением государственной приемочной комиссии, принимающей объект в целом. Датой ввода объекта в эксплуатацию считается дата подписания акта государственной приемочной комиссией. Датой ввода в эксплуатацию объекта, принимаемого в процессе строительства (отдельно стоящие здания, сооружения, объекты гражданской обороны и т.д.), считается дата подписания акта рабочей комиссией.

Такие случаи могут быть определенным образом сгруппированы. Прежде всего следует отметить, что из самой сущности договора строительного подряда, как и собственно договора подряда, вытекает (если иное не предусмотрено договором) возможность для заказчика в любое время до сдачи ему результата работ расторгнуть договор путем отказа от исполнения, но с принятием на себя определенных обязательств по оплате подрядчику вознаграждения за выполненную часть работы и по возмещению убытков, вызванных расторжением договора (ст. 717 ГК). Причины такого расторжения значения не имеют.

Отказ от исполнения договора полностью или частично в ряде случаев связывается с не зависящими от сторон причинами. Так, заказчик вправе Отказаться от договора подряда, если речь идет о необходимости существенного превышения определенной приблизительно цены работы в связи с необходимостью проведения дополнительных работ (п. 5 ст. 709 ГК). В качестве обстоятельств, влекущих изменение или расторжение договора, могут выступить приостановление производства работ и консервация объекта строительства (ст. 752 ГК).

Достаточным основанием для отказа от договора иногда признается одно лишь предположение о возможной неспособности стороны исполнить принятые на себя обязательства. В качестве примера можно сослаться на п. 2 ст. 715 ГК, согласно которому отказ заказчика от исполнения договора может последовать, если подрядчик несвоевременно приступил к работе или если во время выполнения работы обнаружится, что он выполняет работу настолько медленно, что окончание ее к сроку становится явно невозможным.

Чаще же всего возможность одностороннего изменения или расторжения договора в форме отказа от исполнения договора полностью или частично предусматривается как реакция на строго определенные договорные нарушения. Например, согласно п. 3 ст. 745 ГК подрядчик вправе отказаться от договора в случае обнаружившейся некачественности материалов или оборудования, предоставленных заказчиком.

Кроме того, односторонний отказ как реакция на договорные нарушения возможен в случае некачественного выполнения работ (п. 3 ст. 723 ГК), либо выполнения их с недостатками, позволяющими полагать, что работа не будет выполнена надлежащим образом (п. 3 ст. 715 ГК), или когда нарушение заказчиком своих обязанностей препятствует исполнению договора подрядчиком (п. 2 ст. 719 ГК) и т.п. Изменение или расторжение договора вследствие его нарушения одной из сторон влечет последствия в виде права контрагента на возмещение убытков двух видов. Убытков, возникновение которых связано, во-первых, с изменением или расторжением договора и, во-вторых, с ненадлежащим исполнением обязательства (ст. 15, п. 5 ст. 453 ГК, а также п. 3 ст. 723, п. 3 ст. 745 ГК и др.).

Односторонний отказ от исполнения договора строительного подряда (полностью или частично) независимо от оснований такого отказа производится без обращения в суд и в силу самого факта его осуществления договор считается соответственно расторгнутым или измененным[[8]](#footnote-8).

# Заключение

Как видно из закрепленного в законе определения, сторонами в договоре являются заказчик и подрядчик. Ими могут быть граждане, юридические лица, государство и его субъекты. Последние заключают государственные контракты на строительные, проектные и изыскательские работы, предназначенные для удовлетворения их потребностей (Ст. 763 ГК).

Если гражданин систематически занимается подрядной деятельностью без образования юридического лица, он должен пройти государственную регистрацию в качестве индивидуального предпринимателя. При несоблюдении данного правила гражданин не вправе ссылаться в отношении совершаемых им сделок на то, что он не является предпринимателем. При наличии спора суд может применить к таким сделкам нормы, регулирующие предпринимательскую деятельность, например, п. 3 ст. 401 ГК, предусматривающий повышенную имущественную ответственность.

Чтобы заниматься некоторыми видами подрядной деятельности, требуется получение лицензии (например, на строительные, проектные, изыскательские работы).

Предмет договора – овеществленный результат работы подрядчика. Он может воплощаться в новой вещи (изготовление из лома золота ювелирного изделия), в переработке вещи (обивка мебели новой тканью, покраска меха) либо в выполнении другой работы с передачей ее результата заказчику (посадка на садовом участке деревьев). Из характеристики предмета договора (см. ст. 703 ГК) видно, что он материален (воспринимается на ощупь) и индивидуально определен. Его предоставление заказчику может выражаться не только в фактическом вручении, но и в другой форме (например, в передаче пробуренной на участке заказчика скважины для колодца).

Заказчик по договору должен передать подрядчику задание на проектирование и иные исходные данные для составления технической документации (п. 1 ст. 759 ГК), содействовать в выполнении работ, участвовать в согласовании готовой технической документации, уплатить подрядчику установленную цену и некоторые другие.

Среди них выделяются обязанности, присущие лишь данной разновидности подрядного договора. Во-первых, использовать техническую документацию, полученную от подрядчика, только на цели, предусмотренные договором (обычно – для строительства конкретного объекта). Во-вторых, не передавать техническунгдокументацию третьим лицам без согласия подрядчика (аналогичная обязанность предусмотрена и для подрядчика – ч. 2 п. 1 ст. 760 ГК). В-третьих, не разглашать содержащиеся в технической документации данные без согласия проектировщика (ст. 762 ГК). Названные особенности объясняются тем, что деятельность подрядчика по подготовке проектной документации в большей степени, чем в иных разновидностях подряда, носит творческий характер, и это диктует особый режим использования ее результата и охраны прав как создателя документации, так и ее пользователя (заказчика).

Подряд на выполнение проектных работ предполагает изготовление индивидуального проекта. Вместе с тем строительные работы могут производиться по типовым проектам. Они не являются предметом рассматриваемого договора, а утверждаются соответствующими государственными органами, приобретая силу нормативного акта. Используя типовой проект, заказчик избегает необходимости заключения договора на выполнение проектных работ, что, соответственно, влечет за собой снижение стоимости результата строительного подряда[[9]](#footnote-9).

**Библиография**

1. Баранов ЕЛ. Юридическая природа типовых проектов // Правоведение. 1982. № 1.
2. Басип Ю.Г. Проект. Строительство. Закон. М., 1978.
3. Безбах В.В., Пучинский В.К. Основы российского гражданского права. Учебное пособие. - М.: Новый Юрист, 2002.
4. Брагинский М.И. Подряд и нодрядоподобиые договоры // ВВАС РФ. 1996. № 7.

Брагинский М.И., Ветрянский В.В. Договорное право. Общие положения. Кн. 1. М.: Издательство «ВЕЧЕ», 1999.

1. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. М.: «Статут», 2001.
2. Брагинский ММ. Подряд, выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических раГют, возмсздное оказание услуг// ХиП. 1996. № 4,

Витрянский В.В. Существенные условия договора в отечественной цивилистике и правоприменительной практике // Вестник ВАС РФ. 2002. № 5.

1. Витушко В. А. Курс гражданского права: Общая часть. Т1: Научн.- практ. пособие.- Мн.: БГЭУ, 2001.
2. Витушко В. Договор подряда // ХиП. 1992. № 11,12.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Комментарии к части второй / Под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова. М., 1996 (гл. 37 - «Подряд»).

Гражданское право / отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001.

1. Гражданское право / Под ред. С.Г. Митяева. М.: ПРИОР, 2003.
2. Гражданское право России. Курс лекций. Часть первая / Под ред. О.Н. Садикова. - М.: ИНФРА-М, 2003.
3. Гражданское право России. Общая часть: Курс лекций / Отв. ред. О. Н. Садиков. М.: Юристъ, 2001.

Гражданское право. Ч. 1 / Под ред. Т.И. Илларионовой, Б.М. Гонгало, В.А. Плетнева М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001.

Калпин А.Г. Гражданское право Часть вторая: Учебник. М.: Юрист 2000.

1. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. М.: ИНФРА-М, 2001.
2. Сергеев А.П. Курс гражданского права. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002.

Сергеев А.П. Толстой Ю. К. Гражданское право. Учебник. Издание третье переработанное и дополненное. Том 2. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001.

1. Сергеев А.П., Толстой Ю.К., Елисеев И.В. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части третьей (постатейный). М.: Проспект, 2002.

**Приложение 1.** **Отличительные признаки договора подряда и трудовых договоров**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Признак | Договор подряда | Трудовой договор |
| Предмет договора | Конкретный результат деятельности | Исполнение функции, обязанности |
| Стороны договора | Гражданин – юридическое лицо | Работник - наниматель |
| Срок действия договора | До выполнения конечного результата, если работа бывает периодически – на определенное время | На неопределенный срок  На определенный срок не более пяти лет (срочный трудовой договор)  На время выполнения определенной работы  На время выполнения обязанностей временно отсутствующего работника, за которым в соответствии с нормами Трудового кодекса Республики Беларусь сохраняется место работы  На время выполнения сезонных работ |
| Обеспечение труда, сырье | Может быть из ресурсов заказчика, "давальческий" материал; обычно материал заказчика | Всегда из ресурсов нанимателя |
| Время и условия труда | Обычно заказчику это безразлично, но он может создавать условия или ставить ограничения, если работа выполняется на его территории | Обязательно регулируется трудовым законодательством или условиями договора |
| Социальная защищенность | Отсутствует, работа на свой риск | Определена трудовым законодательством |
| Порядок решения споров | В гражданско-правовом порядке | Согласно трудовому законодательству |
| Оплата труда | Вознаграждение | Заработная плата |

**Приложение 2.** **Отличительные черты договора бытового подряда и договора строительного подряда**

|  |  |
| --- | --- |
| Договор бытового подряда | Договор строительного подряда |
| По договору бытового подряда подрядчик, осуществляющий соответствующую предпринимательскую деятельность, обязуется выполнить по заданию гражданина (заказчика) определенную работу, предназначенную удовлетворять бытовые или другие личные потребности заказчика, а заказчик обязуется принять и оплатить работу.  Договор бытового подряда является публичным договором (ст. 426).  К отношениям по договору бытового подряда, не урегулированным Гражданским кодексом, применяются законы о защите прав потребителей и иные правовые акты, принятые в соответствии с ними.  Особенности бытового подряда:  Во-первых, одной из сторон в нем непременно подрядчиком должен выступать предприниматель, а другой непременно заказчик-гражданин;  Во-вторых, договор должен быть направлен на удовлетворение личных потребностей заказчика.  Одна из особенностей нормативных актов, регулирующих бытовой подряд, состоит в том, что абсолютное большинство включенных в них норм носят императивный характер. При возникновении споров между заказчиком и подрядчиком с коммерческой организацией, бремя доказывания отсутствия возможности выполнить соответствующие работы возложено на коммерческую организацию. Разногласия сторон по отдельным условиям публичного договора могут быть переданы потребителем на рассмотрение суда независимо от согласия на это коммерческой организации. Среди отличий бытового подряда, направленных как и все остальные на защиту интересов заказчика, можно указать на обязанность подрядчика на повторное безвозмездное выполнение работы, нарушившего условие о качестве.  С нарушением условий качества в договоре бытового подряда связано введение правил об "ответственности продуцента" (производителя). В тех случаях, когда результат работы представляет опасность для жизни и здоровья не только заказчика, но и других лиц, подрядчику непосредственно могут быть направлены требования о безвозмездном устранении недостатков не только заказчиком, но и любым другим лицом. При этом для предъявления таких требований подрядчику установлен срок в 10 лет с момента принятия заказчиком результатов работ.  Специальная гарантия предусмотрена на случай неявки заказчика за получением результата работы при бытовом подряде. Имеется в виду, что санкции для заказчика предусмотрены на случай его опоздания на протяжении не месяца, а двух месяцев. В случае ненадлежащего исполнения или неисполнения работы заказчик наделен теми же правами, что и покупатель, который приобрел товары ненадлежащего качества. Имеются в виду правила о возмещении разницы в цене при замене товара, либо уменьшении покупной цены и возврате товара ненадлежащего качества, либо возложении на продавца ответственности в случае неисполнения обязательства в натуре.  Особо заслуживают быть отмеченными правила из Закона "О защите прав потребителей", которые определяют последствия нарушения сроков выполнения работ (в самом законе установлена неустойка на случай нарушения установленных сроков начала и окончания выполнения работы в виде пени 3 % цены выполненной работы за каждый день, а если срок установлен в часах - за каждый час просрочки), предоставляют заказчику более широкие права при обнаружении недостатков выполненной работы, устанавливают жесткие сроки устранения недостатков (максимум - двадцать дней, если более короткий срок не предусмотрен договором или позднейшим соглашением сторон). | 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, как и все подрядные договоры, имеет теперь два предмета: работы и их результат. До этого в подряде на капительное строительство существовал только один предмет - работы.  Особенности:  охватываются и отношения по поводу капитального ремонта зданий и сооружений, если договором не предусмотрено иное;  если строительные работы направлены на удовлетворение бытовых или иных личных потребностей гражданина, то применяются нормы о бытовом подряде;  в случае гибели или повреждения объекта строительства до передачи заказчику вследствие недоброкачественных материалов заказчика или ошибочных указаний заказчика подрядчик (если предупредил заказчика) вправе требовать оплату работ в полном объеме, предусмотренной сметой;  переход права собственности на объект только после государственной регистрации перехода;  обязательные приложения к договору - смета и техническая документация, определённый объем, характер и другие характеристики работ;  если необходимо сделать неучтенные работы подрядчик обязан приостановить выполнение работ и уведомить заказчика. Заказчик обязан в течение 10 дней сообщить решение. Не сообщил => подрядчик может требовать возмещения убытков, причиненных простоем;  пододрядчик вправе требовать оплаты непредусмотренных работ, которые он выполнил, не дожидаясь согласия заказчика, если докажет, что действовал в интересах заказчика;  подрядчик вправе отказаться от выполнения необходимых дополнительных работ, если они не входят в сферу его профессиональной деятельности;  заказчик вправе в одностороннем порядке изменить техническую документацию, если изменения не более 10% стоимости работ. Подрядчик вправе требовать оплаты доп. работ в пределах 10% общей стоимости работ, если по не зависящим от него причинам пришлось превысить смету;  возможно установление в договоре условий о страховании различного рода рисков (риска случайной гибели объекта, риска причинения вреда имуществу 3-х лиц и т. п.);  если иное не предусмотрено, заказчик обязан предоставить земельный участок под строительство;  подрядчик обязан выполнить указания заказчика, если они не противоречат договору;  при уклонении заказчика от надзора и контроля за ходом подрядчик вправе ссылаться, что допущенные недостатки были бы устранены, если заказчик следил за ходом работ;  заказчик вправе поручить надзор и контроль 3-му лицу;  стороны обязаны принимать все необходимые меры по устранению препятствий для выполнения работ;  подрядчик обязан работать с соблюдением охраны окружающей среды и обеспечением безопасности строительных работ;  если приостановление и консервация объекта (по независящим от сторон причинам) заказчик должен оплатить подрядчику уже выполненные работы и возместить расходы;  приемка может быть после завершения работ, по окончании отдельных этапов.  Оформляется актом сдачи и приемки, подписанном сторонами;  заказчик вправе отказаться от приемки, если обнаружил недостатки, которые исключают возможность использования результата;  доп. основаниям ответственности подрядчика за качество работ: отступления от обязательных для сторон строительных норм и правил, недостижение указанных в технической документации определённых показателей объекта строительства, при реконструкции - снижение / потеря прочности, устойчивости, надежности;  подрядчик должен за плату устранять недостатки, за которые ответственности не несет. |

1. Гражданское право России. Общая часть: Курс лекций / Отв. ред. О. Н. Садиков. М.: Юристъ, 2001. С. 420. [↑](#footnote-ref-1)
2. Брагинский М.И., Ветрянский В.В. Договорное право. Общие положения. Кн. 1. М.: Издательство «ВЕЧЕ», 1999. С. 55. [↑](#footnote-ref-2)
3. Витушко В. Договор подряда // ХиП. 1992. № 11,12. С. 52. [↑](#footnote-ref-3)
4. Гражданское право России. Общая часть: Курс лекций / Отв. ред. О. Н. Садиков. М.: Юристъ, 2001. [↑](#footnote-ref-4)
5. Брагинский ММ. Подряд, выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических раГют, возмсздное оказание услуг// ХиП. 1996. № 4. [↑](#footnote-ref-5)
6. Гражданский кодекс Российской Федерации. Комментарии к части второй / Под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова. М., 1996 (гл. 37 - «Подряд»). [↑](#footnote-ref-6)
7. Басип Ю.Г. Проект. Строительство. Закон. М., 1978. С. 225. [↑](#footnote-ref-7)
8. Сергеев А.П. Курс гражданского права. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. С. 77. [↑](#footnote-ref-8)
9. Сергеев А.П., Толстой Ю.К., Елисеев И.В. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части третьей (постатейный). М.: Проспект, 2002. С. 336. [↑](#footnote-ref-9)