

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное  
учреждение высшего образования  
«Южно-Уральский государственный университет  
(Национальный исследовательский университет)»  
Институт открытого и дистанционного образования  
Кафедра «Современные образовательные технологии»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ  
Заведующий кафедрой  
\_\_\_\_\_ А.В. Прохоров  
\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Договор строительного подряда

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
ЮУрГУ – 40.03.01.2020.85503. ВКР

Руководитель работы  
преподаватель кафедры СОТ  
\_\_\_\_\_ О.В. Елисеенко  
\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Автор работы  
студент группы ДО–560  
\_\_\_\_\_ С.С. Кудряшова  
\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Нормоконтролер  
ст. преподаватель кафедры СОТ  
\_\_\_\_\_ Е.Н. Бородина  
\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Челябинск 2020

## АННОТАЦИЯ

Кудряшова С.С. Договор строительного подряда. – Челябинск: ЮУрГУ, 2020, ДО–560, 46 с., библиогр. список – 53 наим., 1 прил., 8 л. плакатов ф. А4

Актуальность выбранной темы исследования заключается в том, что строительный подряд в настоящее время – одна из самых перспективных областей предпринимательства, связанная со строительством и инвестированием. Цель исследования – изучение и систематический анализ условий договора, характерных для строительного подряда.

Для достижения указанной цели поставлены следующие исследовательские задачи:

- 1) дать общую характеристику гражданско-правовым договорам;
- 2) изучить положения действующего законодательства; определяющие сущность договора строительного подряда;
- 3) выявить и изучить существенные условия договора строительного подряда;
- 4) проанализировать особенности исполнения договора строительного подряда;
- 5) определить пути преодоления проблем, возникающих в процесс заключения и исполнения договоров строительного подряда.

Предмет исследования – нормативно-правовые акты, регламентирующие заключение и исполнение договоров строительного подряда.

Объект исследования составляют общественные отношения, складывающиеся в результате заключения и исполнения договора строительного подряда.

Практическая значимость работы заключается в возможности использования выводов для проверки чистоты договоров строительного подряда и соответствия их не только действующему законодательству, но и сложившейся судебной практике, в том числе при рассмотрении судебных споров, вытекающих из существа договора строительного подряда.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ДОГОВОРЕ СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА В ГРАЖДАНСКОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ.....	8
1.1 Понятие, сущность и виды гражданско-правового договора.....	8
1.2 Общая характеристика договора строительного подряда.....	12
2 СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА	17
2.1 Существенные условия договора строительного подряда.....	17
2.2 Права и обязанности сторон договора строительного подряда...	21
3 ОСОБЕННОСТИ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА.....	29
3.1 Сроки начала и окончания выполнения работ по договору строительного подряда.....	29
3.2 Сдача-приемка результатов работ по договору строительного подряда.....	33
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	39
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	41
ПРИЛОЖЕНИЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ А. Договор строительного подряда.....	45

## ВВЕДЕНИЕ

В современной России строительство является отдельной самостоятельной отраслью экономики, цель которой заключается во вводе в эксплуатацию новых зданий, реконструкции существующих строений, ремонте, техническом перевооружении действующих объектов различного назначения и прочее.

Однако строительство – это не только возведение дома, это и разработка технической документации, и производство электромонтажных работ, и авторский надзор и прочее.

Строительная сфера имеет ряд особенностей, которые отличают ее от иных областей деятельности и связаны с предметом договорных правоотношений, порядком исполнения взятых на себя обязательств, со специфичными условиями труда и прочее. В то же время, строительство плотно связано с множеством сфер деятельности, например, с государственными закупками, градостроительной деятельностью и прочее.

Отдельного пристального внимания заслуживает договор строительного подряда, как конструкция, регулирующая большинство правоотношений в этой области.

Договору строительного подряда посвящена отдельная глава в Гражданском Кодексе, что указывает на особые важные условия такого договора и, как следствие, обуславливает некоторые процессуальные особенности доказывания обстоятельств по таким договорам.

Договор строительного подряда должен не просто содержать обязательные условия, характерные для него, но и максимально учитывать специфику предмета.

Казалось бы, гражданское право дает множество инструментов, которые могут защитить все стороны договора.

Тем не менее, на практике все далеко не так, и большинство споров по договорам строительного подряда перетекают в суд, а договор становится тем важнейшим документом, условия которого призваны подтвердить позиции сторон.

Поэтому справедливо отметить, что договор является важнейшим средством правового регулирования, устанавливает юридическую связь между контрагентами и реализует ряд общих начал и принципов гражданского права.

Специфика договора строительного подряда и порядка его исполнения на практике приводит к пониманию того, что действующее законодательство в указанной области не совершенно, имеет пробелы и не урегулированные спорные вопросы.

В то же время, с учетом развития экономики и, как следствие, самой области строительства в Российской Федерации для государственных, производственных, бытовых и прочих нужд, возникает необходимость проработки отдельных положений договора строительного подряда, что на практике обеспечит выполнение указанных ранее целей строительства.

Актуальность выбранной темы исследования заключается в том, что строительный подряд в настоящее время – одна из самых перспективных областей предпринимательства, связанная со строительством и инвестированием.

Строительный подряд привлекателен тем, что подрядчик имеет возможность осуществлять не только какой-то один вид строительства, но и оказывать услуги комплексно – от разработки проектной документации до ввода сооружения в эксплуатацию. Отсюда так важно грамотно подойти к составлению договора строительного подряда как к основному механизму, обеспечивающему защиту прав и интересов сторон таких договоров.

Цель исследования – изучение и систематический анализ условий договора, характерных для строительного подряда.

Для достижения указанной цели поставлены следующие исследовательские задачи:

- дать общую характеристику гражданско-правовым договорам;
- изучить положения действующего законодательства, определяющие сущность договора строительного подряда;
- выявить и изучить существенные условия договора строительного подряда;
- проанализировать особенности исполнения договора строительного подряда;
- определить пути преодоления проблем, возникающих в процесс заключения и исполнения договоров строительного подряда.

Предмет исследования – нормативно-правовые акты, регламентирующие заключение и исполнение договоров строительного подряда.

Объект исследования составляют общественные отношения, складывающиеся в результате заключения и исполнения договора строительного подряда.

Методологическую основу исследования составляют общенаучные методы.

Нормативно-правовую базу исследования составило действующее гражданское законодательство Российской Федерации, законодательство субъектов Федерации, подзаконные нормативно-правовые акты, принимаемые уполномоченными на то органами государственной власти.

Определяющими работами в теоретическом плане явились труды таких ученых, как Д.В. Алексеева, С.С. Алексеева, Ю.Г. Басина, М.И. Брагинского, И.Л. Брауде, В.В. Витрянского, О.С. Иоффе, О.А. Красавчикова, О.Н. Садикова, З.М. Фаткудинова, а также работы известных дореволюционных российских правоведов Д.И. Мейера, И.А. Покровского, Г.Ф. Шершеневича.

Практическая значимость работы заключается в возможности использования выводов для проверки чистоты договоров строительного подряда и соответствия их не только действующему законодательству, но и сложившейся судебной практике, в том числе при рассмотрении судебных споров, вытекающих из существа договора строительного подряда.

Структура работы определена ее целями и задачами. Работа состоит из введения, трех глав, шести параграфов, заключения, списка использованной литературы и приложений.

# 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ДОГОВОРЕ СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА В ГРАЖДАНСКОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

## 1.1 Понятие, сущность и виды гражданско-правового договора

Договор представляет собой наиболее распространенную и устойчивую конструкцию, фиксирующую правоотношения, возникающие между субъектами в повседневной жизнедеятельности и хозяйствующей деятельности юридических лиц.

Заключение договора подразумевает под собой возможность регулирования возникших правоотношений нормами права, определяющими такие правоотношения.

Договор определяет пределы взаимодействия его сторон, цель, обязанности сторон, которые возникают при заключении соответствующего договора [8, с. 20].

Длительное применение договорной конструкции породило различные точки зрения на значимость договора, на роль закона в вопросе регулирования договорных отношений и на саму сущность договора.

К примеру, в рамках волевой теории не закон, а договор представляет собой первоисточник права; закон же регулирует только пределы проявления воли сторон.

Сторонники теории, отдающей приоритет закону, полагают, что договор – это только правовой эффект от нормы права.

В рамках эмпирической теории считается, что каким бы ни был первоисточник, воля сторон договора всегда направлена на достижение экономического эффекта от такого правоотношения, и такой экономический эффект может быть достигнут только в результате исполнения конкретного договора [37, с. 4].

Что же такое договор?

Одно из определений содержится в словаре В.И. Даля. Автор трактует договор как взаимное соглашение, уговор или частное обязательство, совершаемое на законном основании [13, с. 150].

С точки зрения современного права термин «договор» трактуется в различных значениях:

- договор есть юридический факт, на котором основываются обязательства сторон такого договора;
- договор есть непосредственно обязательства сторон, определенные этим договором;
- договор – это документ, закрепляющий факт установления взаимных обязательств сторон.

Римское право, терминологией и теорией которого мы пользуемся и сейчас, под договором понимало само правоотношение, возникающее их такого основания, и форму, которую эти правоотношения принимают. В публичном праве договор является соглашением воли двух сторон, намеренных установить или изменить отношения между собой.

Такое многообразие подходов к пониманию сущности договора в римском

праве в настоящее время находит отражение в современном законе и только лишний раз свидетельствует о том, насколько большой вклад сделали юристы в современную науку и актуальное законодательство.

Н.Д. Егоров, трактуя понятие договора, указывает, что договор – это юридический факт, который лежит в основе обязательств сторон договора, и фиксирующий взаимные обязанности сторон [49, с. 489].

Т.В. Кашанина считает, что договор является соглашением его сторон в отношении конкретного предмета, которое позволяет установить, изменить или прекратить взаимные обязанности сторон.

Законодательно понятие договора закреплено в ст. 420 Гражданского Кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой договор есть соглашение двух и более лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей [47, с. 290].

Так или иначе, договор является наиболее распространенным видом сделок. Незначительное число сделок, являющихся односторонними, не относится к числу договоров.

Договор подчиняется общим для всех видов сделок правилам, к нему относятся правила о двух и многосторонних сделках, к обязательствам, которые вытекают из условий договора, применяются общие положения об обязательствах, что регулируется гражданским законодательством.

Договор есть действия граждан, которые направлены на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Договор представляет собой волевой акт, обладающий специфическими особенностями – он представляет собой согласованное действие двух или более лиц, которое выражает их совместную волю. И в целях обеспечения такой свободы договора, Гражданский Кодекс РФ закрепляет ряд правил, регулирующих это положение.

В первую очередь, свобода договора заключается в том, что субъекту гражданских правоотношений вправе заключать или не заключать договор – в соответствии с п. 1 ст. 421 Гражданского Кодекса РФ, понуждение к заключению договора не допускается.

Также, свобода договора подразумевает свободу выбора партнера при заключении договора, например, в тех случаях, когда наступает обязанность одного лица застраховать свое имущество, он вправе выбрать любого страховщика, так же, как и выбирая путевку, турист вправе заключить договор с любым туристическим агентством, которое его устроит.

Помимо прочего, стороны договора вправе заключить такой договор, который содержит элементы различных видов договора.

При заключении договора, стороны вправе на свое усмотрение определять условия такого договора. Такое положение закреплено в п. 4 ст. 421 Гражданского Кодекса РФ и указывает на его применение кроме случаев, когда содержание соответствующего условия прямо предписано законом или иными нормативно-правовыми актами.

Свобода договора в ее конституционно-правовом смысле есть соблюдение

принципов равенства и согласования воли сторон договора. Значит, договорные обязательства, которые регулируются законом, должны быть основаны на равенстве сторон, автономии их воли и имущественной самостоятельности<sup>7</sup>.

Таким образом, мы можем определить гражданско-правовой договор как правовой акт, который заключается между двумя или более лицами с целью выражения их согласованной воли и регулирования гражданско-правовых отношений между ними по предмету договора; при этом свобода гражданско-правового договора есть важная гарантия прав участников договорных имущественных отношений.

Ряд важнейших задач, связанных с институтом договорного права, в большой степени решается классификацией договоров, что дает возможность выявить общие типичные черты договоров и различий между ними, позволяет субъектам гражданско-правовых отношений правильно определить вид договора, который необходимо заключить, обеспечить соответствие содержания регулируемой таким договором деятельности, систематизировать законодательные нормативные акты, повысив их согласованность.

Изначально широкое распространение получили концепции, делящие договоры на возникающие в области производства, сельско-хозяйственной деятельности и торговли. Позднее стали использоваться и экономические, и юридические признаки, что получило название «комбинированного критерия». Настоящая концепция очень удобна и способствует выделению любых договорных видов.

Но остановимся на самой распространенной классификации гражданско-правовых договоров, которая применяется как в теории, так и на практике.

По природе договоры выделяются следующие:

- 1) консенсуальные, когда права и обязанности участников договора возникают по факту достижения ими соглашения обо всех существенных условиях договора. К примеру, это договор на разработку проектной документации на строительство многоквартирного дома, договор дарения, договор оказания услуг и прочее.;
- 2) реальные договоры, когда права и обязанности возникают не только при достижении существенных договоренностей, но и по факту передачи определенной вещи. Как пример – договор займа.

По наличию встречного имущественного предоставления договоры выделяются:

- 1) возмездные, когда обе стороны получают встречное имущественное предоставление (опять же – договор строительного подряда, когда подрядчик передает результат своих работ заказчику, а заказчик принимает и оплачивает такой результат);
- 2) безвозмездные, когда одна из сторон имущественного предоставления не получает – это договор дарения.

В целом, большинство договоров носит возмездный характер, так как это отвечает природе общественных отношений, которые регулируются гражданским правом [19, с. 35].

Договоры, в зависимости от наличия или отсутствия у сторон прав и обязанностей, делятся на односторонние и двусторонние (взаимные). В первом



случае правом обладает только одна сторона, а вторая – обязанностями (обязанность заемщика вернуть сумму займа, к примеру), во втором же случае – обе стороны имеют права и обязанности.

В зависимости от влияния каких-либо условий или фактов на действие договора, договоры можно классифицировать на:

- 1) договоры, совершенные под отлагательным условием, когда вступление договора в силу зависит от наступления какого-либо обстоятельства;
- 2) договоры под отменительным условием;
- 3) безусловные договоры, действие которых не зависит от наступления какого-либо обстоятельства.

Помимо указанного, договоры делятся на предварительные и основные, где смысл предварительного заключается в принятии обязанности сторон такого договора заключить в будущем основной договор, который непосредственно порождает права и обязанности сторон, непосредственно связанные с оказанием услуг, передачей имущества, перемещением материальных благ и прочее. Предварительный договор должен содержать все условия, которые позволяют идентифицировать предмет основного договора, иначе он будет считаться незаключенным.

В зависимости от объекта договорных отношений, договоры можно разделить на договоры о передаче имущества (это купля-продажа, аренда, договор дарения и прочее.), договоры об оказании услуг (договор ответственного хранения, договор подряда и прочее.) и договоры об учреждении различных образований (к примеру, учредительный договор).

Каждый договор регулирует определенный вид деятельности, в связи с чем выделяют два основных типа договоров – это организационные и имущественные. Первые предназначены создавать предпосылки для какой-либо деятельности, предпринимательской, например (это договоры на выполнение работ или оказание услуг), а вторые направлены на регулирование деятельности лиц по поводу определенного блага.

Выделяется значительно больший ряд гражданско-правовых договоров в зависимости от их предмета. Это договор купли-продажи (в том числе договор поставки, договор энергоснабжения, розничная купля-продажа, контракт на поставку товаров для государственных нужд, международная купля-продажа и прочее.), договор мены, дарения, ренты, договор аренды (в том числе договор проката, лизинг), ссуды, подряд, договор возмездного оказания услуг, договор банковского вклада, транспортной экспедиции, перевозки, хранения, страхования и прочее.

Таким образом, рассмотрев традиционную классификацию гражданско-правовых договоров, мы можем сделать следующие выводы.

В первую очередь, существующее многообразие отношений в современном обществе, которое регулируется нормами гражданского законодательства, оказывает значительное влияние на классификации договоров, которые, в свою очередь, так же многообразны, сложны.

В современном мире существует несколько правовых систем, которые, в свою очередь, так же оказывают влияние на рассматриваемый вопрос, выделяя те или иные важные основания для классификации гражданско-правовых договоров.

Следует отметить, что некоторые из существующих классификаций гражданско-правовых договоров имеют важное практическое значение, которое связано с определением правового режима, применяемого к тем или иным видам договоров.

## **1.2 Общая характеристика договора строительного подряда**

В настоящее время законодательство о строительной деятельности является одним из наиболее сложных и разобщенных – нормативная база, регулирующая отношения в области строительства, составляет более 500 различных нормативных актов, сочетающих частноправовые нормы и публично-правовые.

Основной документ, на базе которого реализуются договорные отношения в области строительства, это Гражданский Кодекс Российской Федерации, в составе которого содержатся главы про строительный подряд и общие характеристики договорных отношений.

Важное место занимает так же Градостроительный Кодекс Российской Федерации, регулирующий множество вопросов, связанных с организацией строительства, правовым обеспечением, землепользованием и прочее. В контексте Градостроительного Кодекса РФ строительство, или градостроение, есть деятельность, связанная с развитием территорий, городов, поселений, реализуемая в виде территориального планирования, зонирования, реконструкции, эксплуатации зданий и прочее.

Большую часть нормативной базы составляют приказы и акты различных учреждений, непосредственно связанных с градостроением, в том числе это инструкции, федеральные законы, ОСТы, СНиПы, ГЭСН и прочее.

В свою очередь, каждый из видов строительной деятельности имеет определенные особенности и, соответственно, только ему присущие нормативные акты – речь идет, к примеру, о долевом строительстве и муниципальных заказах.

Таким образом, отношения в сфере строительства регулируются как частными, так и публичными нормами права.

Если для административно-правового типа регулирования строительства характерно применение средств распорядительного типа, то среди иных субъектов, к примеру, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, регулирование строительного процесса осуществляется на основании договора строительного подряда.

В соответствии со ст. 740 Гражданского Кодекса Российской Федерации, договор строительного подряда определяет отношения заказчика и подрядчика в части выполнения порученной подрядчику работы; подрядчик обязуется выполнить определенные работы и передать результат заказчику, а заказчик обязуется принять такой результат и оплатить.

В соответствии с положениями Главы 37 Гражданского Кодекса РФ, Градостроительного Кодекса Российской Федерации и прочее., к предмету договора строительного подряда относятся следующие виды работ:

- 1) разработка проектной документации;
- 2) строительство, реконструкция, капитальный ремонт, снос зданий и сооружений;
- 3) монтаж сетей коммуникаций;
- 4) пусконаладочные работы и прочее.

В свою очередь предмет договора детализируется в технической документации, которая является его неотъемлемой частью. Так же и цена работ может определяться сметой, прилагаемой к договору.

Однако имеют место быть и иные точки зрения на трактовку понятия «договор строительного подряда».

Например, Г.М. Заяханов понимает под договором строительного подряда такой договор, который заключается на основании предварительных действий заказчика, например, подготовке технического задания, на основании которого в дальнейшем подрядчик выполняет конкретные работы [18, с. 6].

Действительно, техническое задание – это исходный технический документ для проведения работы, устанавливающий требования к такой работе, ее срокам и форме представления результатов, в связи чем должно включать в себя основание для проведения соответствующих работ, требования к результату работ, стадии и этапы проведения работ, порядок контроля и приемки и прочее.

Техническое задание по общему правилу формулируется заказчиком; подрядчик, как профессиональный участник в области строительства по отношению к заказчику, оказывает содействие, но не может выступать инициатором, так как результат работ должен соответствовать потребительским требованиям заказчика, а не исполнителя.

Поэтому точка зрения Г.М. Заяханова вполне справедлива.

С.Н. Мокров понимает договор строительного подряда как соглашение, в соответствии с которым подрядчик принимает на себя обязательство в установленные таким соглашением сроки провести строительные работы в отношении объекта недвижимости, а заказчик – принять и оплатить обусловленную договором цену [30, с. 7].

Однако строительный подряд – это не только работы, связанные непосредственно с возведением зданий и сооружений, к примеру, предметом строительного подряда может быть разработка проекта сетей коммуникаций (водопровод, канализация и прочее.).

Определение С.Н. Мокрова, по сути, сужает предмет договора строительного подряда.

В целом можно отметить, что трактовки сущности договора строительного подряда в научной литературе критично не отличаются от определения, данного в ст. 720 Гражданского Кодекса РФ.

Рассмотрим более детально договор строительного подряда.

Так, договор строительного подряда является:

- 1) консенсуальным, то есть считается заключенным с того момента, как его стороны согласовали существенные условия, присущие такому виду правоотношений;
- 2) возмездным, то есть выполнение подрядчиком работ предполагает встречное имущественное предоставление, то есть оплату таких работ;
- 3) взаимным, так как заключение такого договора порождает взаимные права и обязанности его сторон.

Имеется также ряд признаков, которые и выделяют договор строительного подряда в отдельную главу в Гражданском Кодексе РФ, а именно:

- 1) предметом договора строительного подряда всегда выступают работы, связанные со строительством (любой этап, к примеру, от разработки проектной документации на возводимое здание до ввода такого здания в эксплуатацию);
- 2) в обязанности заказчика по такому договору входит организация условий подрядчику для выполнения последних работ – это может быть обеспечение необходимой документацией в определенные сроки, организация доступа на земельный участок. Такое условие отличает строительный подряд от бытового.

Таким образом, ведущим признаком, отличающим строительный подряд от бытового, является специфика предмета договора и область, в которой исполняются условия договора.

На практике зачастую путают понятие инвестиционного договора и договора строительного подряда.

Это обусловлено тем, что работы, составляющие предмет договора строительного подряда, могут быть выполнены и по иным основаниям.

Так, с введением в действие ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов», денежные средства, вносимые участниками строительства, являются, по сути, инвестицией застройщику, используя которую он возводит объект недвижимого имущества для последующей передачи участнику.

Так же, в основном, инвестиции вкладываются в строительство (не только объектов жилого фонда, но и специального назначения, промышленные и прочее.), как наиболее перспективную область в экономическом смысле.

ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации в форме капитальных вложений» под инвестиционной деятельностью понимает вложение инвестиций и с целью получения дохода или иного результата [41, с. 424].

Инвестициями могут быть денежные средства, имущество, имущественные права и все, что может быть выражено в денежном эквиваленте.

Важным условием инвестиционного договора является соглашение о распределении права собственности на результат работ, выполненных с привлечением инвестиций – например, инвестор передает в пользование заказчика земельные участки, на которых этот заказчик в дальнейшем будет осуществлять строительство многоквартирного дома, а по факту ввода в эксплуатацию этого дома, возведенного на переданных участках, заказчик передает инвестору в собственность десять квартир.

Договор строительного подряда такого условия не содержит, подрядчик всегда обязан передать заказчику результат работ – у исполнителя на результат работ право собственности не возникает, даже если это результат интеллектуальной деятельности (например, архитектурные решения). Хотя в области долевого строительства имеет место быть практика, когда застройщик, выступающий заказчиком по договору строительного подряда, рассчитывается с подрядчиком путем передачи в его собственность помещений.

По такой схеме подрядчик, оформив прав собственности или зарегистрировав договор долевого участия (в зависимости от договоренностей с заказчиком) или уступки права требования, может продать имущество или уступить право требования и получить оплату своих работ в денежном выражении.

Тем не менее, исходя из существа договора строительного подряда и ст.ст. 711, 740, 746 Гражданского Кодекса РФ, заказчик обязан уплатить подрядчику обусловленную договором цену, то есть это денежные средства, а не иной способ оплаты.

Так же отличны и стороны договора строительного подряда и инвестиционного.

Выше мы уже указали, что стороны строительного подряда – это заказчик и подрядчик, а в инвестиционном – это инвестор и застройщик.

Градостроительный Кодекс Российской Федерации определяет застройщика как лицо, юридическое или индивидуальный предприниматель, гарантирующее проведение на его собственном земельном участке производство строительных работ и прочее.

Отсюда можно сделать вывод, что самая частая инвестиция – это земля.

Несмотря на тесную связь договора строительного подряда и инвестиционного, следует отметить, что заключаются они на разных основаниях, регулируются различными нормами права и не могут быть заключены на условиях, противоречащих таким видам договоров. Такой довод нашел свое отражение и в судебной практике.

Таким образом, договор строительного подряда отличает от иных видов смежных договоров:

- 1) наличие специфичного предмета;
- 2) специфичный состав участников правоотношений;
- 3) регулируется Главой 3 Гражданского Кодекса РФ «Строительный подряд» и Градостроительным Кодексом РФ;
- 4) подрядчик должен иметь лицензию на выполнение соответствующих работ, аккредитацию;
- 5) заказчик должен обеспечить подрядчика необходимой информацией и документации для выполнения последним необходимых работ и прочее.

Дополнительно А.В. Дзери и И.А. Диковский отмечают, что важным квалифицирующим признаком договора строительного подряда является единство работы и результата работы.

Так же следует отметить, что договор строительного подряда:

- 1) не создает трудовых отношений между заказчиком и подрядчиком;

- 2) имеет определенный порядок – сначала достигается результат работ, а потом такое результат работ передается заказчику;
- 3) удовлетворяет потребность конкретного заказчика и не рассчитан на массы.

К основным видам строительного подряда относятся следующие договорные конструкции:

- 1) договор генерального подряда, наиболее часто встречающийся способ оформления правоотношений заказчика и подрядчика;
- 2) договор субподряда, заключаемый между генеральным подрядчиком по основному договору подряда и субподрядчиком.

Так, если основной договор подряда допускает заключение субподрядных отношений, то генеральный подрядчик имеет право передать часть своих обязанностей другому подрядчику в целях выполнения определенных видов работ и осуществлять функции заказчика в рамках таких правоотношений.

Договор строительного подряда может быть изменен посредством заключения дополнительных соглашений.

Такая необходимость может быть вызвана, к примеру, необходимостью продления сроков работ, внесения изменений в проектную документацию, смету, из-за изменения архитектурных решений и прочее.

Таким образом, к особенностям договора строительного подряда, отличающим его от иных договорных конструкций, относятся:

- 1) специфичный предмет договора;
- 2) участники таких правоотношений – это профессиональные участники рынка, как правило, как минимум подрядчик имеет соответствующие лицензии, допуски, аккредитацию и прочее;
- 3) заказчик обязан создать подрядчику условия для выполнения работ в соответствии с предметом договора;
- 4) строительный подряд регулируется конкретным сводом норм права – Главой 3 Гражданского Кодекса РФ «Строительный подряд» и Градостроительным Кодексом РФ, что значительно сужает область применения таких правоотношений.

#### Выводы по разделу 1

1. Договор строительного подряда выделен в отдельный вид договоров подряда и отличается от бытового подряда, от отношений, регулируемых ФЗ «О защите прав потребителей» и прочее. в силу специфики предмета договора.

2. Договор строительного подряда характеризуется как консенсуальный, возмездный, двусторонне обязывающий.

3. Заключается только в письменной форме и имеет обязательные приложения в виде технического задания и прочее. в зависимости от предмета договора.

4. Договор строительного подряда имеет определенные предпосылки заключения, среди которых следует отметить согласование с государственными органами допусков, разработка соответствующей документации, наличие у заказчика условий, позволяющих выполнить подрядчику работы и прочее.

## 2 СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

### 2.1 Существенные условия договора строительного подряда

Углубленный анализ договоров строительного подряда, в том числе в рамках судебной практики, позволяет выделить его особенности на фоне иных договорных конструкций, что и обуславливает необходимость уделять большое внимание формулировкам такого договора.

Одной из особенностей договора строительного подряда является то, что он двусторонне обязывающий не только в смысле сдачи подрядчиком результата работ и оплаты такого результата работ заказчиком, но и в том, что заказчик обязан создать условия, необходимые для исполнения предмета договора. Такими обстоятельствами могут быть передача подрядчику технического задания, обеспечение доступа на объект, обеспечение надлежащей информацией и прочее.

Мы рассмотрим особенности договора строительного подряда, характеризующие специфику подрядных отношений в этой области и обуславливающие ряд условий договора.

Сторонами договора строительного подряда являются заказчик и подрядчик.

Пункт 1 статьи 702 Гражданского Кодекса Российской Федерации указывает, что по договору подряда одна сторона обязуется выполнить по заданию другой стороны определенную работу и передать результат такой работы, а другая сторона обязуется принять и оплатить.

Отличительной чертой договора строительного подряда является то, что в рамках таких правоотношений заказчик создает подрядчику условия, необходимые для выполнения работ, это, к примеру, утверждение технического задания, обеспечение доступа на земельный участок, своевременное получение необходимых допусков и разрешений на производство работ и прочее.

Все указанное определяет существенные условия договора строительного подряда.

Так, в Постановлении № Ф09-3305/14 от 03.06.2014 Федеральный Арбитражный суд Уральского округа указал, что к существенным условиям договора относятся предмет договора, цена и сроки выполнения работ.

Согласование существенных условий позволяет не только четко определить права и обязанности сторон договора, но и избежать признания договора недействительным.

Исходя из буквально трактовки положений Главы 37 Гражданского Кодекса РФ, существенными условиями договора строительного подряда являются:

- предмет договора;
- цена (считается спорным существенным условием, однако в дальнейшем мы рассмотрим это более подробно и придем к определенному выводу);
- сроки начала и окончания выполнения работ (будет рассмотрено в следующей главе более подробно);

- порядок сдачи-приемки работ (будет рассмотрено в следующей главе более подробно).

Предмет договора может звучать следующим образом: «Подрядчик обязуется по заданию Заказчика осуществить проектно-изыскательские работы в соответствии с Техническим заданием и техническими условиями», «Подрядчик обязуется разработать проектную документацию и отчетную документацию по результатам изыскательских работ», «Исполнитель по настоящему Договору обязуется разработать комплект проектной документации для реконструкции нежилого здания» и прочее. Как правило, перечень и объем работ детализируется в приложениях к договору – например, в смете, которая, в свою очередь, воплощает в себе все существенные условия договора.

Специфика договора строительного подряда такова, что для его определения необходимо указать результат, к которому и должны привести подрядные работы.

Например, «Исполнитель обязуется выполнить комплекс работ по демонтажу здания, расположенного по адресу г. Челябинск, ул. Воровского, д. 2». Под демонтажем здания судебная практика на основании различных градостроительных стандартов и прочее. понимает прекращение существования объекта недвижимости, что и можно предполагать из смысла указанного предмета договора.

Несоответствие предмета договора влечет за собой признание такого договора недействительным.

Аналогичная позиция была отражена еще в 2009 году в Постановлении Второго арбитражного апелляционного суда от 10 сентября по делу № А76-1771/2009, где суд, указав на отсутствие согласования объема и содержания строительных работ и, соответственно, возможности определить задание заказчика, признал такой договор недействительным.

Так, из материалов дела следовало, что в качестве приложения к договору был приложен протокол договорной цены, в соответствии с которым стороны определили стоимость кладки 1 м<sup>3</sup> кирпича. Однако протокол был выполнен от руки, что не дало возможности установить, при каких обстоятельствах протокол был составлен и каким образом подписан представителями сторон.

Суд так же сделал вывод, что протокол согласования цены не может заменить собой техническую документацию, наличие которой для выполнения договора строительного подряда определено законом.

Соответственно, суд, не имея возможности надлежащим образом определить предмет договора, сделал вывод о его незаключенности ввиду недостижения договоренности сторон по существенным условиям договора.

Следующим существенным условием договора строительного подряда является его цена.

В соответствии со ст. 709 Гражданского Кодекса РФ, в договоре подряда указывается цена работ либо способы ее определения.

Этой же статьей установлено, что цена работ определяется посредством составления сметы. И это является наиболее распространенным способом определения цены.



Существуют спорные точки зрения на важность такого условия. Однако мы полагаем, что оно имеет высокую значимость в силу следующих обстоятельств:

- 1) в смете на выполнение работ, определяющей цену договора, указывается стоимость и количество материалов, временных затрат и прочее., необходимых для выполнения работ. То есть смета, по сути, не только определяет ценник, но и детализирует порядок и объем работ, подлежащих выполнению;
- 2) специфика сметы обуславливает возможность определения цены как твердой, либо допускает ее изменение в ходе выполнения работ;
- 3) цена договора, складывающаяся посредством составления сметы, позволяет надлежащим образом просчитывать сторонам договора убытки от неисполнения условий договора другой стороной и прочее.

Таким образом, цена договора строительного подряда является существенным его условием и подлежит обязательному согласованию. Но в то же время, есть судебная практика, которая указывает, что в силу определенных обстоятельств цена договора непосредственно в договоре может быть не указана, но сам договор должен содержать указание на то, что цена определяется, к примеру, дополнительным соглашением, и такое соглашение действительно приложено к договору (к примеру, Постановление ФАС Московского округа от 03.03.2010 № КГ-А40/831-10 по делу № А40-58660/09-63-427).

Так же в пользу значимости указания цены договора свидетельствует само определение договора строительного подряда, в соответствии с которым исполнитель обязуется выполнить работы, а заказчик – принять и оплатить.

Договором строительного подряда может быть предусмотрена оплата работ единовременно и в полном объеме после приемки объекта заказчиком.

В соответствии с п. 8 Письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» основанием для возникновения обязательства заказчика по оплате выполненных работ является сдача результата работ заказчику.

В соответствии с п. 1 ст. 708 Гражданского Кодекса РФ в договоре подряда указываются начальный и конечный сроки выполнения работы. По согласованию между сторонами в договоре могут быть предусмотрены также сроки завершения отдельных этапов работы (промежуточные сроки).

Статья 190 Гражданского Кодекса РФ указывает, что установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами.

Некоторое время судебная практика не принимала сроки договора строительного подряда как существенное условие договора, однако в последнее время позиция судов категорична – сроки начала и окончания выполнения работ являются существенным условием.

Однако это не исчерпывающие условия договора строительного подряда, так как в силу принципа свободы договора стороны могут предусмотреть включение в договор дополнительных условий, если они не противоречат закону.

Так, распространенной практикой является включение в договор положений о гарантийном удержании, в соответствии с условиями которого заказчик имеет право удерживать часть цены работ в виде обеспечения исполнения обязательств подрядчиком. В том числе подрядчик имеет право на удержание результата работ в случае, если договором предусмотрена поэтапная оплата работ, и такая оплата своевременно не поступила.

Следует отметить, что такая практика есть, однако не всегда она на стороне заказчика, особенно в ситуациях, когда заказчик сам нарушил договорные обязательства.

По смыслу ст. 365 Гражданского Кодекса РФ, удержание будет законным и допустимым, если оно применяется в связи с неисполнением должником в срок обязательства по оплате удерживаемой кредитором вещи или невозмещением кредитором связанных с вещью издержек и других убытков.

Если, к примеру, договор строительного подряда предусматривает оплату не по факту сдачи-приемки результата работ, а поэтапно, и если подрядчик удерживает материалов и работ на сумму больше, чем оплачено, то такое удержание будет законным. А вот если в договоре указано, что оплата должна быть произведена заказчиком после передачи результата работ/материалов, то права на удержание у подрядчика не возникает.

Анализ судебной практики показывает, что чаще с исками, основанными на таких обстоятельствах, обращаются недобросовестные заказчики, ошибочно полагающие, что у них право собственности на результат работ возникает в момент заключения договора на выполнение таких работ. Однако, отметим, что специфика строительного подряда предполагает множество нюансов, и рассматривать их необходимо в совокупности.

Другим важным условием является контроль за ходом строительных работ.

Строительство является сложным и ответственным процессом, поэтому заказчик должен осуществлять контроль за деятельностью подрядчика и оперативно реагировать на отклонения от порядка выполнения работ.

Статьей 748 Гражданского Кодекса РФ заказчику предоставлено право осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения (графика), качеством предоставленных подрядчиком материалов, а также правильностью использования подрядчиком материалов заказчика, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика.

Данное условие в договоре строительного подряда может быть сформулировано следующим образом: «качество выполняемых работ должно соответствовать требованиям действующих ГОСТов, СНиПов, ТУ, других нормативно-технических документов, утвержденной проектной документации и спецификации».

Заказчик в процессе выполнения работ вправе выдавать Подрядчику в письменной форме мотивированные распоряжения в отношении замены некачественных материалов, прекращения выполнения Подрядчиком любой работы, если она не соответствует документации, СНиПам и требованиям

действующего законодательства РФ, переделки работ для обеспечения их надлежащего качества.

Общие правила сдачи и приемки выполненных работ установлены в ст. 753 Гражданского Кодекса РФ. В соответствии с ней 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. По общему правилу заказчик организует и осуществляет приемку результата работ за свой счет.

Сдача результата работ подрядчиком и приемка его заказчиком оформляются актом, подписанным обеими сторонами. При отказе одной из сторон 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 исключают возможность его использования для указанной в договоре строительного подряда цели и не могут быть устранены подрядчиком или заказчиком.

Как правило, договор строительного подряда содержит указание на конкретные сроки, в течение которых стороны вправе ссылаться на обнаружение недостатков работ. В том числе указываются сроки реагирования стороны, которая предположительно не выполнила условия договора, для ответа на соответствующую претензию.

Таким образом, договор строительного подряда имеет специфические условия в части определения предмета и сроков начала и окончания выполнения работ, имеет свои особенности сдачи и приема работ и обязывает обе стороны не только по выполнению и оплате работ, но и по другим обстоятельствам.

Соблюдение требований к указанию и проработке специальных условий договора строительного подряда в судебной практике доказывается только документально – к примеру, факт выполнения работ в рамках договора строительного подряда может быть доказан только подписанными обеими сторонами договора формами КС-2 (акт о приемке выполненных работ, содержащий их перечень, объем) и КС-3 (справка о стоимости выполненных работ и затрат) и ничем другим.

Таким образом, соблюдение требований закона в части отображения в договоре строительного подряда его существенных условий является залогом защиты как в процессе исполнения предмета договора сторонами, так и при разрешении судебных споров.

## **2.2 Права и обязанности сторон договора строительного подряда**

Договор строительного подряда уникален тем, что буквально каждое его условие определено взаимными обязанностями сторон. Поэтому рассматривать что-то одно в отдельности от всего договора – нецелесообразно и может привести к неверным выводам при возникновении споров.

Обязанности участников правоотношений по строительному подряду еще О.С. Иоффе выделил по следующим группам:

- 1) согласование предмета договора, в том числе технического задания, выдаваемого заказчиком;
- 2) обеспечение процесса выполнения работ необходимой информацией, документацией, материалами и прочее.;
- 3) финансирование работ и оказание содействия заказчиком при выявлении такой потребности (например, заключение договора технологического присоединения с целью обеспечения подрядчика электроэнергией для выполнения работ;
- 4) сдача-приемка работ.

Если буквально трактовать действующее законодательство, то группировка прав и обязанностей сторон договора строительного подряда будет выглядеть следующим образом:

- 1) выполнение подрядчиком работ в условиях, созданных для этого заказчиком;
- 2) передача и прием результата работ;
- 3) оплата выполненных работ.

Все остальные права и обязанности вытекают из указанных групп. Рассмотрим эти группы более подробно.

Положения статьей 702, 740 Гражданского Кодекса РФ обязывают подрядчика выполнить установленную предметом договора работу в определенный срок.

В свою очередь срок – это принципиально важный элемент договора подряда, так как может влиять не только на законные права и интересы его сторон, но и на права третьих лиц. К примеру, если подрядчик нарушил сроки выполнения работ по договору, где заказчиком выступает застройщик многоквартирного дома, то у застройщика возникают убытки, так как дольщики, ожидающие передачи им завершенных строительством объектов предъявят застройщику неустойку за нарушение сроков такой передачи. Так же, заказчик может при нарушении сроков выполнения работ подрядчиком не выйти на заключение основного договора аренды или купли-продажи возводимого объекта и, соответственно, упустить прибыль и т.д.

Другим негативным последствием несоблюдения сроков, указанных в договоре, или невозможность четко и однозначно их определить, является признание такого договора недействительным.

К примеру, предметом договора строительного подряда является осуществление проектно-изыскательных работ по объекту «Устранение «узких» мест на основных направлениях транспортных коридоров в Московской агломерации.

Стороны согласовали стоимость договора в размере 90 000 рублей, из которых заказчик перечислил аванс в сумме 30 000 рублей и более никаких оплат не производил.

Однако, подрядчик, полагая, что выполнил свои работы в полном объеме и имеет право на их оплату, обратился в суд с требованием о взыскании задолженности.

Суд, отказывая в удовлетворении иска, исходил из того, что спорный договор не содержит данных о сроках начала и окончания выполнения работ, порядке их приема-передачи, соответственно, является незаключенным в силу несогласованных существенных условий договора. Однако дополнительно суд изучил материалы и пришел к выводу о том, что подрядчик не выполнил в полном объеме работы в соответствии с предметом спорного договора.

Таким образом, стороны договора строительного подряда обязаны согласовать сроки начала и окончания выполнения работ и соблюдать их.

Другим принципиально важным моментом договора строительного подряда является указание на то, какая из сторон договора обязана предоставить техническую документацию для выполнения работы.

Так, по общему правилу техническое задание выдает заказчик, а согласовывают такое задание обе стороны.

Проектная документация, необходимая для выполнения работ, как правило, разрабатывается отдельным договором и к моменту заключения договора строительного подряда на выполнение других видов строительных работ, находится у заказчика. Следовательно, предоставить подрядчику проектную документацию – обязанность заказчика.

Одной из задач подрядчика, напрямую в договоре не указываемой, но вытекающей из его обязанностей, является проверка и оценка предоставленной заказчиком документации. В пользу этого свидетельствует и то обстоятельство, что при производстве подрядных строительных работ исполнитель – это всегда субъект профессиональной детальности, имеющий лицензию, аккредитацию, доступы к производству соответствующих работ и прочее.

Подрядчик при обнаружении недостатков в предоставленных ему документах обязан не приступать к началу выполнения работ и уведомить заказчика о невозможности их исполнения. Если подрядчик, зная о таком обстоятельстве, выполнит работы по документам, в которых имеется ошибка, то он лишается права требовать оплаты дополнительной работы.

Однако если подрядчик сможет доказать, что выполнение работ по устранению недостатков документации было обусловлено производственной немедленной необходимостью и выполнено в интересах заказчика, то он сможет получить оплату.

В иных случаях производство дополнительных работ должно быть одобрено.

Здесь стоит отметить, что важно передать не просто проектную документацию, но достаточный объем документов и сведений, необходимых для выполнения работ.

Возвращаясь к тому, что договор строительного подряда – это специфические правоотношения, регулируемые сводом норм не только Гражданского кодекса Российской Федерации, Градостроительным Кодексом РФ, но и различными ГОСТами, СНИПами и прочее. Соответственно, специфичен и объем документов, который должен фигурировать при выполнении работ по такому договору.

К примеру, если заказчик располагает только некоторыми документами, то подрядчик лишается возможности надлежащим образом выполнить предмет

договора. Допустим, заказчик в целях строительства двухэтажного дома (индивидуальное жилое строительство) не передал необходимый достаточный пакет документов для выполнения подрядчиком работ, а передал только архитектурные решения, схему планировочной организации земельного участка и эскизный проект.

Таких документов недостаточно для выполнения подрядных работ в силу следующих обстоятельств:

1) архитектурно-строительные решения (архитектурный проект) – это часть проектной документации для строительства, содержащая архитектурные решения, которые комплексно учитывают социальные, экономические, функциональные, инженерные, технические, противопожарные, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-художественные и иные требования к объекту в объеме, необходимом для разработки документации для строительства объектов.

В свою очередь проектная документация – это архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения по обеспечению строительства объекта.

Целью проектной документации является:

- анализ местности и возможности выполнения поставленных задач в определенных условиях;
- определение реальных угроз и трудностей, с которыми придется столкнуться при воплощении проекта в реальность;
- определение расходов на составление проекта и ориентировочной цены.

Отсутствие полного альбома проектной документации не дает возможности подрядчику учесть все необходимые работы, материалы и расходы, которые он должен будет понести в связи с выполнением работ;

2) схема планировочной организации земельного участка – это проектный документ, отображающий расположение инженерных сетей, границы земельного участка, описание рельефа, сведения о климатических условиях и прочее.

Указанный документ необходим для получения разрешения на строительство и разработки проектной документации, поэтому не представляется возможным отнести его к документам, на основании которых подрядчик может установить объем работ;

3) эскизный проект представляет собой стадию архитектурно-строительного проектирования. На данной стадии осуществляется предварительное проектирование объекта, которое позволяет определить основные характеристики здания, его планировку и внешний вид.

Однако эскизный проект не может являться документом, на основании которого можно сделать вывод о количестве работ.

Таким образом, будь этот пример реален, подрядчик просто не смог бы выполнить строительные работы.

Правом заказчика является возможность вносить изменения в утвержденную проектную документацию в том случае, если это не увеличит расходы более, чем на 10 процентов от сметной стоимости. Увеличение сметной стоимости

сопровождается не только дополнительным соглашением в этой части, но и согласованием новой сметы.

Так же, в случае превышения заложенной в смету стоимости работ более, чем на 10 процентов, по причинам, не зависящим от подрядчика, последний вправе требовать от заказчика пересмотра цены в порядке ст. 450 Гражданского Кодекса РФ. А вот превышение цены без согласования с заказчиком влечет за собой право последнего требовать расторжения договора [25, с. 56].

Возвращаясь к обязанности заказчика обеспечить исполнителя необходимой документацией, отметим, что при устранении выявленных недостатков документации, подрядчик вправе требовать от заказчика, предоставившего эту информацию, оплаты устранения недостатков. Однако если подрядчик нашел ошибки в своей документации, то исправлять их обязан своими силами и за свой счет.

Из указанного следует не только то, что цена договора – это существенное условие договора строительного подряда, что в целом подтверждает сделанный нами ранее вывод, но и то, что договор строительного подряда допускает внесение изменений и обязывает такие изменения оформлять в той же форме, что и основной договор – письменно после согласования существенных условий.

Важным действием сторон является определение обязанности обеспечения подрядчика материалами для выполнения работ.

По общему правилу работы выполняются иждивением заказчика, то есть он сам закупает материалы, необходимые ему для выполнения работ. Используемые материалы потом отображаются в справке о стоимости выполненных работ, куда включаются использованные материалы, инструменты, оборудование и прочее.

В свою очередь, подрядчик имеет право возложить обязанность по обеспечению работ материалами и прочее. третьему лицу по договору субподряда. Может случиться и так, что обеспечение материалами силами подрядчика становится для последнего невыгодными, или же подрядчик находит возможность дополнительно сэкономить на материалах (экономия подрядчика, которая не влияет на цену работ).

Опять же, именно ввиду необходимости учитывать максимально полно такие обстоятельства, важно грамотно выдать техническое задание и согласовать смету [22, с. 84].

Однако правило выполнения работ иждивением заказчика не является императивным, поэтому бывают обстоятельства, когда подрядчик обязан использовать материалы заказчика, добросовестно, разумно и экономно, возвращая остаток таких материалов заказчику при окончании выполнения работ. Но могут быть предусмотрены и иные условия, например, подрядчик материалы не возвращает, но происходит перерасчет цены договора в меньшую сторону, так как часть будет считаться оплаченной из материалов.

Каким бы образом подрядчик не получил материалы для выполнения работ, его обязанностью является удостовериться в качестве таких материалов и сообщить заказчику, если будут выявлены недостатки, так как при использовании материалов ненадлежащего качества у заказчика могут возникнуть убытки.

В таком случае закон устанавливает порядок действий подрядчика:

- 1) остановить выполнение работ;
- 2) сообщить заказчику об обнаружении некачественных материалов;
- 3) дождаться от заказчика указаний по разрешению возникшей ситуации.

Если же подрядчик не выполняет такие действия или не дожидается ответа от заказчика, либо продолжает выполнять работы несмотря на запрет, то он лишается права обращаться к заказчику в целях оплаты выполненных работ.

В другой ситуации, когда заказчик в установленный срок не отвечает на уведомление подрядчика, подрядчик имеет право расторгнуть договор и взыскать убытки, понесенные им в связи с прекращением такого договора.

Следующей особенностью прав и обязанностей сторон договора является право заказчика постоянно осуществлять контроль за ходом выполнения работ и всех обязанностей подрядчика, установленных договором.

Тем не менее, запрещено заказчику вмешиваться в деятельность подрядчика. Заказчик имеет право контролировать ход выполнения работ исполнителем по договору и уведомлять исполнителя об обнаружении недочетов, которые следует исправить. Если же заказчик не сообщает об обнаруженных недостатках, то впоследствии лишается возможности требовать убытков в такой части.

Уведомление сторон об обнаруженных недостатках документации, материалов и прочее. обстоятельств, которые делают невозможным выполнение работ, соответствует принципу добросовестности сторон и соблюдению законных прав и интересов других лиц.

В данном случае восстановление нарушенного права осуществляется через суд посредством установления факта недобросовестного поведения второй стороны договора, которая должна была отреагировать на соответствующее уведомление и совершить определенные действия.

Надлежащее выполнение обязанностей по договору строительного подряда выражается в приемке-сдачи результата работ, соответствующего предмету договора.

Подписание сторонами договора актов КС-2 и КС-3 подтверждает объем и качество выполненных работ.

Результат выполненных работ должен быть в пределах разумного срока пригоден для целей заказчика либо для обычного использования результата такой работы [48, с. 489].

По общему правилу, договор подряда может быть расторгнут любой стороной до момента приема-передачи работ. В таком случае заказчик оплачивает подрядчику фактически выполненные работы и возмещает убытки, понесенные в связи с прекращением договора, но не более сметной цены договора.

Такая ситуация не требует обращения в суд, следовательно, стороны не несут дополнительных расходов, а договор считается расторгнутым с момента получения соответствующей стороной уведомления. Нюансы такого уведомления указываются в договоре, который определяет сроки и способы уведомления [54, с. 338].



Считается, что наиболее слабая сторона в договоре строительного подряда – это заказчик. Поэтому законодатель стремится «выровнять» правовое положение сторон, наделяя заказчика правом не оплачивать подрядчику услуги, которые заранее не были предусмотрены договором и не были оговорены в ходе выполнения условий договора.

Иначе происходит расторжение договора строительного подряда в случае, если выявлены существенные неустранимые недостатки выполненных работ.

В таком случае закон предусматривает соблюдение обязательного претензионного порядка, когда сторона указывает на наличие недостатков и просит их устранить в определенный срок за счет виновной стороны.

Однако для того, чтобы сослаться на убытки, понесенные в связи с выявлением таких недостатков работ, заказчик должен доказать факт их наличия, размер убытков и наличие причинно-следственной связи между действиями подрядчика и возникновением таких убытков [35, с. 627].

Как правило, в пределах претензионного порядка такие вопросы не решаются, и это служит поводом для обращения в суд. Если досудебный порядок урегулирования спора не соблюден, то суд оставляет иск без рассмотрения до момента устранения недостатков его подачи.

Подводя итог настоящему параграфу, отметим, что специфика договора строительного подряда накладывает соответствующий отпечаток на права и обязанности сторон такого договора. Все условия договора, обязывающие какую-либо из сторон совершить определенные действия, неразрывно связаны со всем процессом выполнения работ [9, с. 16].

К примеру, своевременное предоставление заказчиком технического задания позволяет подрядчику не нарушить условие договора о сроке начала выполнения работ, а своевременное уведомление подрядчиком заказчика об обнаружении обстоятельств, не позволяющих выполнять работы, позволяет согласовать новые сроки по договору и избежать убытков, которые в такой ситуации может понести любая сторона.

Права и обязанности сторон договора строительного подряда основаны строго на нормах права и не могут их изменять или отменять, хотя, следуя принципу свободы договора, стороны имеют право согласовать дополнительные условия договора, не противоречащие закону [10, с. 45].

## Выводы по разделу 2

1. К существенным условиям договора строительного подряда относятся предмет договора, цена работ, подлежащих выполнению, сроки выполнения работ.

2. На практике существует несколько точек зрения на важность указания в договоре строительного подряда цены и сроков, однако конструкция договора строительного подряда и его специфика позволяют определять такие положения как в дополнительных соглашениях к договору, так и по ходу выполнения обозначенных работ.

3. Несоблюдение установленных законом требований к содержанию договора строительного подряда может повлечь за собой признание такого договора недействительным.

4. Договор строительного подряда является двусторонне обязывающим и возлагает на заказчика и исполнителя ряд обязанностей. Четкое определение круга таких обязательств направлено на защиту прав и интересов сторон такого договора и их возможность ссылаться на такие обстоятельства в случае возникновения судебного спора по существу предмета договора.

5. Из определения договора строительного подряда следует, что подрядчик выполняет работы, а заказчик принимает их и оплачивает, однако специфика договора строительного подряда обязывает стороны соблюдать следующие обязанности:

- заказчик обязан выдать исполнителю техническое задание и согласовать техническое задание с подрядчиком;
- заказчик обязан создать условия, в которых подрядчик сможет выполнить работу, к примеру, обеспечить доступ на объект, наличие электричества, материалов, если это предусмотрено договором, и прочее;
- заказчик обязан обеспечить подрядчика необходимой информацией;
- подрядчик обязан сообщить заказчику о невозможности выполнения работы в силу испорченного материала, нехватки ресурсов, невозможности выполнить работу в срок и прочее.

6. Надлежащим образом согласованные условия договора строительного подряда позволяют сторонам не только достичь необходимого результата, но и защитить свои права и интересы в случае возникновения судебного спора и прочее.

### 3 ОСОБЕННОСТИ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

#### 3.1 Сроки начала и окончания выполнения работ по договору подряда

Согласование сроков строительства и прочих работ, соответствующих строительному подряду, – это принципиально важный момент для обеих сторон договора.

Исходя только из буквальной трактовки понятий договора в гражданском праве и договоре строительного подряда, следует, что указание сроков в договоре определяет следующее:

- 1) необходимость выполнения работ строго по этапам и соответствующим таким этапам срокам, если предмет договора предусматривает такой порядок выполнения работ;
- 2) необходимость предоставления заказчиком определенных сведений, материалов, документов и прочее. подрядчику для начала выполнения работ последним. Этот срок должен соответствовать началу выполнения подрядных работ заказчиком, и в случае нарушения такой обязанности, подрядчик может взыскать с заказчика неустойку за нарушение условий договора;
- 3) срок окончания выполнения работ подразумевает под собой достижение результата, указанного в предмете договора и прочее.

Срок выполнения работ по договору строительного подряда является, как мы уже указали ранее, его существенным условием, и несоблюдение влечет недействительность договора, поэтому важно указывать срок начала выполнения работ и окончания таким образом, чтобы его можно было трактовать однозначно.

Так, к примеру, в договоре подряда по делу № 2-1971/2018, рассмотренному Златоустовским городским судом Челябинской области, по иску Бубенщикова А.А. (исполнитель) к ООО «Авангард-строй» (подрядчик) о взыскании задолженности за выполненные работы, не было установлено однозначных сроков начала и окончания работ (Приложение № 1 – «Договор № 1 на выполнение электро-монтажных работ от 11 сентября 2017 года»).

В соответствии с условиями Договора, срок начала и окончания работ определялся в договоре в соответствии со следующими условиями:

- срок начала выполнения работ – 11 сентября 2017 года (п. 2.1 Договора);
- датой окончания работ является момент подписания последней Стороной акта приемки-передачи работ в полном объеме (п. 2.2 Договора);
- срок окончания выполнения работ – в течение 15 дней после подписания торговой сетью «Магнит» акта о приеме выполненных работ формы КС-2 с ООО «Авангард-строй» (п. 2.1.2 Договора);
- исполнитель не позднее наступления срока окончания работ передает уполномоченному представителю эксплуатационной организации сети «Магнит» результат выполненных работ (п. 4.1 Договора);
- исполнитель обязуется передать Заказчику результат работ (п. 5.1.1);

– исполнитель обязуется произвести сдачу выполненных работ уполномоченному представителю эксплуатационной организации сети «Магнит».

Из указанных условий договора невозможно установить четкие сроки начала и окончания выполнения работ по следующим причинам, характерным для строительного подряда и непосредственно связанных с конкретным рассматриваемым предметом договора:

1) выполнение электро-монтажных работ требует наличие у исполнителя соответствующей документации, к которой относятся: проектная документация, проект организации строительства, проектно-сметная документация на выполнение конкретных работ, архитектурно-строительные чертежи, график выполнения работ с привязкой к календарным данным и согласованный с планом поставок материалов и оборудования и прочее.

Помимо самого наличия такой документации, для передачи в работу она оформляется соответствующим образом. К примеру, при передаче исполнителю рабочих чертежей, заказчик делает на проектной документации пометку, что она допущена к производству.

Отсутствие таких документов препятствует выполнению электро-монтажных работ.

Отметим, что истец по делу каких-либо данных, свидетельствующих о надлежащей передаче ему Ответчиком документации, необходимой для выполнения электромонтажных работ, не представил, следовательно, не мог приступить к исполнению работ по спорному Договору.

Отсюда следует, что ссылка истца на дату начала работ, определенную как дата заключения соответствующего договора, несостоятельна, а момент начала выполнения работ по смыслу Договора поставлен в зависимость от обстоятельства, которое не обладает признаком неизбежности.

В данной части истцом не представлено иных доказательств тому, что дата подписания договора является начальным сроком выполнения работ;

2) договор не содержит указания на конкретную дату, которая считается датой окончания работ.

Исходя из условий договора, указывающих на момент окончания выполнения работ, невозможно было достоверно определить условие, которое бы надлежащим образом определило дату окончания работ или обстоятельство, наступление которого неизбежно.

Так, момент окончания работ по спорному Договору определяется как:

1) дата подписания акта о приемке выполненных работ между ООО «Авангард-строй» и торговой сетью «Магнит»;

2) сроком окончания работ указан период в 15 дней после подписания такого акта.

Такие условия об обстоятельствах, указывающих на дату выполнения Истцом работ по спорному Договору, не могут быть определены как точные либо зависимые от обстоятельств, обладающих признаком неизбежности, по следующим причинам:

1) торговая сеть «Магнит» не является стороной отношений ни с Бубенщиковым А.А., ни с ООО «Авангард-строй», ни по спорному Договору,

поэтому не может быть лицом, принимающим какие-либо работы по спорному Договору. Так же, подписание такого акта не является неизбежным ввиду, к примеру, возможности отказа одной из сторон предполагаемых отношений ООО «Авангард-строй» и торговой сети «Магнит» от исполнения какого-либо возникшего между ними отношения и иных ситуаций;

2) исходя из буквальной трактовки условий спорного Договора, следует, что срок окончания работ по Договору вынесен за рамки сроков сдачи работ в предполагаемых отношениях Ответчика и некой торговой сети «Магнит», либо тождественен, что противоречит порядку приема-сдачи работ Бубенщиковым А.А. Ответчику, возможности Ответчика указать на недостатки работ, которые могли бы быть выполнены Истцом;

3) сам договор содержит противоречивые сведения о моменте окончания срока выполнения работ, что не делает возможным надлежащим образом определить дату окончания работ Исполнителем.

Таким образом, исходя из приведенных в спорном Договоре условий о дате начала и окончания работ Исполнителем, следует, что такой момент поставлен в зависимость от обстоятельств, которые не обладают признаком неизбежности, а условие об окончании срока выполнения работа не имеет отношения к спорному Договору, так как ссылается на третью сторону.

Следовательно, спорным Договором не согласованы сроки начала и окончания выполнения Истцом работ, задолженность по оплате которых он требует взыскать с ООО «Авангард-строй». В том числе, невозможно говорить и о факте выполнения таких работ Бубенщиковым А.А.

Данный пример из судебной практики наглядно иллюстрирует не только специфику формулировки момента начала и окончания работ, но и связь сроков выполнения работ с множеством других составляющих хозяйствующей деятельности предприятия.

К примеру, в рамках арбитражного спора рассматривается дело о взыскании убытков по договору строительного подряда и упущенной выгоды в связи с невыполнением подрядчиком работ в установленный срок.

Требования истца по делу № А76-45290/2019, рассматриваемому Арбитражным судом Челябинской области основаны на том, что подрядчик нарушил сроки выполнения работ по строительству торгового павильона, в связи с чем заказчик не смог заключить основной договор аренды павильона и, следовательно, упустил возможность извлечения прибыли.

Однако такой довод истца является спорным, так как анализ материалов дела позволяет установить следующие обстоятельства в пользу подрядчика:

1) заказчик своевременно не согласовал подрядчику разработанную проектную документацию;

2) заказчик своевременно не обеспечил подрядчику условия для выполнения работ в соответствии с предметом договора, а именно не обеспечил временную подводку сетей энергоснабжения и водоснабжения и прочее.

То есть при анализе обстоятельств дела возможно установить, что истец сам нарушил существенные условия договора, ввиду чего причинно-следственная

связь между задержкой сроков выполнения работ подрядчиком и неполучение истцом планируемой прибыли от сдачи торгового павильона в аренду отсутствует.

Вместе с тем, что практика судебная довольно-таки однозначна в вопросах трактовки наличия или отсутствия сроков в договоре строительного подряда, существует ряд спорных случаев, когда судебная практика отступает от всеобщего правила.

К примеру, в Информационном письме Президиума Верховного Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 февраля 2014 года № 165 описываются случаи, когда, несмотря на отсутствие существенных условий, включая четкое указание сроков, договор подряда может считаться действительным.

В информационном письме приведена ситуация, в которой заказчик и подрядчик заключили контракт, в котором срок выполнения работ исчислялся с момента перечисления аванса.

Поскольку подрядчик нарушил сроки сдачи объекта, заказчик потребовал неустойку.

И тут возникла интересная юридическая коллизия: суд первой инстанции счел договор незаключенным, поскольку не были указаны конкретные даты для начального и конечного срока выполнения работ, но дело удалось выиграть в апелляции. По мнению судей апелляционной инстанции, увязка начала выполнения работ с действиями заказчика (в данном случае – с выплатой аванса) или иных лиц устраняет неопределенность и позволяет считать договор подряда заключенным.

До этого постановления начальный срок работ, увязанный с некими действиями, не считался без указания конечной даты сдачи объекта признаком согласования сроков между подрядчиком и заказчиком.

Дело в том, что такие действия, как выплата заказчиком аванса или предоставление подрядчику документации, даже если фиксируются в договоре в качестве точки отсчета сроков для выполнения заказа, не обладают качеством неизбежности наступления, что установлено ст. 190 Гражданского кодекса РФ, о чем мы уже писали ранее.

В данном случае судебная практика указывает, что событием, не обладающим признаком неизбежности, будет ссылка на подписание договора, на перечисление заказчиком аванса, на закуп подрядчиком материалов и прочее. Соответственно, привязывать срок начала выполнения работ к таким обстоятельствам нецелесообразно и неграмотно, так как стороны договора в полной мере не смогут реализовать своих и прав, и обязанностей.

Поэтому решение ВАС РФ внесло серьезные изменения в судебную практику: теперь в подобных ситуациях применяется понятие разумных сроков, что, впрочем, тоже дает немалый простор для оспаривания подрядных договоров.

Таким образом, судебная практика указывает на то, что специфика исполнения условий договора, в частности соблюдения сторонами срока начала и окончания работ, влияет не только на сам факт выполнения таких работ подрядчиком для заказчика, но и влечет последствия, касающиеся другой деятельности, к примеру, непосредственной деятельности заказчика.

### 3.2 Сдача-приемка результатов работ по договору строительного подряда

В отношениях по договору строительного подряда основную роль играет сдача-приемка выполненных работ.

Именно сдача-приемка работ является основанием, для признания исполненным обязательства подрядчика по выполнению работ, и для возникновения у заказчика обязательства по их оплате. Рассмотрение данного условия без разделения на обязанности: подрядчика по сдаче работ, и заказчика по их приемке, обуславливается рядом причин.

Сдача и приемка происходят в один и тот же момент времени – сдача работ для подрядчика, одновременно выражается для заказчика в их приемке. В сущности, это два различных действия, если сдача – это предоставление для процедуры проведения проверки результата работ, то приемка – это непосредственно проверка, осмотр результата работ.

При этом именно приемка работ заказчиком подтверждает исполнение договора и порождает обязательство по оплате работ.

В литературе встречаются различные подходы к пониманию сущности акта сдачи-приемки работ.

По мнению С.Н. Мокрова, акт о приемке результата работ представляет собой гражданско-правовой документ, подтверждающий факт надлежащего исполнения договора строительного подряда.

По мнению Л.И. Картужанского, акт всегда устанавливает определенное состояние строительных работ, определенную степень их завершенности, и так как акт удостоверяет состояние работ на определенный момент, в нем сопрягаются элементы объема и срока одновременно, причем акт приемки окончанных работ, представляющих отдельный объект, удостоверяет не только выполнение работ в соответствии с техническим проектом, рабочими чертежами и кондициями, но и содержит оценку качества работ.

В целом, акты КС-2 и КС-3, применяемые для целей строительного подряда, являются подтверждением факта выполнения работ, указываемых в предмете договора строительного подряда.

При осуществлении сдачи-приемки обязанности сторон определяется положениями Гражданского Кодекса РФ и иных нормативных актов. Заказчик производит приемку объекта на основании результатов проведенных им исследований, проверок, контрольных испытаний и измерений представленных подрядчиком документов, подтверждающих соответствие принимаемого объекта утвержденному проекту, нормам, правилам и стандартам, а также заключений органов надзора и прочее.

Особенностью договора строительного подряда является тот факт, что подтверждение выполнения работ по нему допускается только в форме подписания актов по форме КС-2 и КС-3, которые отображают объем выполненных работ и количество использованных подрядчиком материалов для выполнения таких работ.

В целом, законодатель уделил большое внимание рассматриваемому вопросу.

Так, порядок приемки результата выполненных по договору подряда работ регламентирован положениями ст.ст. 720, 753 Гражданского Кодекса РФ.

Согласно п. 1 ст. 720 Гражданского Кодекса РФ, на заказчика по договору подряда возлагается обязанность в сроки и порядке, которые предусмотрены договором, с участием подрядчика осмотреть и принять выполненную работу (ее результат).

Согласно п. 1 ст. 753 Гражданского Кодекса РФ, заказчик, получивший сообщение подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных по договору строительного подряда работ, обязан немедленно приступить к его приемке.

В соответствии с п. 4 ст. 753 Гражданского Кодекса РФ, сдача результата работ подрядчиком и приемка его заказчиком оформляются актом, подписанным обеими сторонами.

Президиум ВАС РФ в постановлении от 09 октября 2012 года № 5150/12 указал, что только акт сдачи-приемки выполненных работ является доказательством факта сдачи подрядчиком заказчику результата выполненных работ.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 8 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 января 2000 года № 51, факт сдачи подрядчиком заказчику результата выполненных работ является основанием для возникновения обязательства заказчика по их оплате.

Экономколлегия Верховного Суда РФ в Определении от 29 июня 2015 года № 303-ЭС15-369 указала, что обязанность документально подтвердить факт выполнения и сдачи результата работ возлагается на подрядчика.

Таким образом, надлежащим подтверждением сдачи результата работ исполнителя заказчику является подписание обеими сторонами акта сдачи-приемки результата работ.

Помимо прочего, смысл такого акта заключается не только в фиксировании количества выполненной работы и факте приема-сдачи результата таких работ, но и дает возможность сторонам надлежащим образом оценить выполненный объем работ, указать на замечания, дать время на исправление дефектов работ и прочее. То есть подписание такого документа фиксирует права и обязанности сторон договора не только по оплате, но и по обязанностям сторон по отношению к предмету договора.

Однако имеет место быть и иная судебная практика, так же обусловленная особенностями конструкции и механизма договора строительного подряда.

Законом разрешено заключение договоров субподряда, то есть это ситуация, в которой подрядчик по основному договору строительного подряда нанимает другого подрядчика для выполнения работ. И случае, если заказчик по договору субподряда не подпишет документы, свидетельствующие о выполнении работ по договору субподряда, но в рамках основного договора основной заказчик примет работы у первого подрядчика, то следует, что субподрядчик надлежащим образом выполнил свои обязанности.

После принятия работ у заказчика возникает обязанность их оплатить в случае, если у него не имеется замечаний по выполнению таких работ.



Так, в случае отказа одной стороны от подписания акта, в нем делается отметка, и акт подписывается в одностороннем порядке. Однако, стоит обратить внимание, что судом односторонний акт сдачи или приемки работ может быть признан недействительным, в случае если мотивы отказа будут признаны обоснованными.

Таким образом, в любом случае для отказа от приемки нужен мотивированный отказ, на что указывает весьма богатая судебная практика.

Однако необходимо также учитывать, что в отличие от общих положений о приемке работ, закрепленных в ст. 720 Гражданского Кодекса РФ, согласно которым заказчик, принявший работу без проверки, лишается права ссылаться на недостатки работы, которые могли быть установлены при обычном способе ее приемки (имеются в виду явные недостатки), подход судебной практики к ст. 753 Гражданского Кодекса РФ несколько иной, в том числе и в случае подписания одностороннего акта выполненных работ.

Так, наличие акта приемки работ, подписанного заказчиком, не препятствует ему заявить в суде возражения по качеству, объему и стоимости работ, одновременно представив доказательства обоснованности этих возражений, что указано в Постановлении Президиума ВАС РФ от 09.03.2011 N 13765/10 по делу № А63-17407/2009.

Таким образом, наличие акта приемки работ, подписанного заказчиком, не лишает заказчика права представить суду претензии по стоимости и объему работ, и заказчик не лишается права представить суду возражения по качеству работ, принятых им по двустороннему акту в соответствии с пп. 12-13 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51.

При отказе же заказчика от оплаты работ, принятых на основании одностороннего акта подрядчика, суд обязан рассмотреть доводы и мотивы заказчика о его отказе от подписания акта (см., к примеру, Определение Верховного Суда РФ от 17.08.2015 по делу № 308-ЭС15-6751, А32-10902/2012).

Аналогичные правила действуют и в отношении приемки отдельных этапов работ – в силу п. 3 ст. 753 Гражданского Кодекса РФ заказчик, предварительно принявший результат отдельного этапа работ, несет риск последствий гибели или повреждения результата работ, которые произошли не по вине подрядчика. Только необходимо учитывать, что для этого в договоре должны быть выделены этапы строительства. В противном случае такие документы будут подтверждать лишь факт выполнения работ, но не переход рисков (п. 18 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51).

Несоблюдение сроков выполнения работ по договору, в частности, такого важного, как сдача работ, может повлечь за собой возникновение и других убытков, которые договором строительного подряда не предусмотрены напрямую.

К примеру, это может быть упущенная выгода заказчика ввиду невозможности использования результата работ по его назначению.

Так, в Арбитражном суде Челябинской области по делу №А76-45290/2019, которое мы указывали ранее, Истцом заявлены требования о взыскании упущенной выгоды в связи с тем, что Ответчик вовремя не выполнил строительные-монтажные работы по договору строительного подряда, в связи с чем заказчик не смог выйти

на заключение основного договора аренды такого торгового павильона с третьим лицом в срок, указанный в предварительном договоре. Соответственно, с началом периода, когда должен был быть заключен основной договор аренды, истец несет убытки, которые выражаются в упущенной прибыли.

Однако в таком случае исходя из сущности договора строительного подряда и критериев взыскания упущенной выгоды, истец должен доказать следующее:

- 1) заказчик обеспечил исполнителя всей необходимой документацией и условиями для выполнения работ;
- 2) подрядчик не выполнил работы в установленный срок;
- 3) сделка по заключению предварительного договора аренды соответствует воле и волеизъявлению сторон такой сделки и не является мнимой или притворной;
- 4) упущенная выгода находится в прямой зависимости от невыполнения работ по договору строительного подряда исполнителем в срок и прочее.

Судебная практика в части подтверждения факта выполнения работ довольно-таки однозначна – фактом, свидетельствующем об исполнении договора строительного подряда, является подписание сторонами актов о стоимости, объеме и качестве таких работ. Однако порой суд сталкивается с условиями договора, которые не в полной мере основаны на требованиях закона.

Как уже было ранее указано, оплата по договору строительного подряда происходит по факту выполнения работ, либо может быть предусмотрена оплата поэтапно, в том числе в зависимости от того, чьим иждивением выполняется работа.

В данном случае договор строительного подряда предполагает выполнение работ иждивением подрядчика и поэтапную оплату, а условия договора об этапах выполнения работ и их оплате звучит следующим образом (в работе указаны не все этапы):

- 1) цена Договора складывается из стоимости выполняемых Исполнителем Работ, включая стоимость расходных материалов, использование специальных приборов, инструментов и иные затраты Исполнителя, и составляет 4 218 000 (четыре миллиона двести восемнадцать тысяч) руб. 00 коп., в том числе НДС 18% – 759 240 руб. 00 коп. (п. 3.1 Договора);
- 2) заказчик перечисляет на расчетный счет исполнителя предоплату в размере 300 000 (три тысяч) руб. 00 коп. после подписания настоящего Договора (п. 3.4.1 Договора);
- 3) окончательный платеж в размере 618 000 (шестьсот восемнадцать тысяч) руб. 00 коп. Заказчик перечисляет после фактически выполненного всего объема строительно-монтажных работ.

Несмотря на отсутствие в материалах дела актов по форме КС-2 и КС-3, которые бы надлежащим образом свидетельствовали о выполнении подрядчиком работ, Истец ссылается на то, что он перечислил все суммы ответчику.

Поэтому трактуя буквально положения спорного договора, можно говорить о том, что довод истца о перечислении оплаты косвенно подтверждает факт выполнения подрядчиком работ. В пользу этого довода в том числе говорит и тот факт, что отсутствуют какие-либо претензии, предъявляемые по качеству и объему

работ, следовательно, на данной стадии спора невозможно говорить о том, что упущенная выгода ввиду незаключенного основного договора аренды находится в прямой зависимости от невыполнения работ по договору строительного подряда исполнителем в срок и прочее.

Таким образом, суть спора состоит в том, чтобы истец доказал, что работы ответчиком были не просто не выполнены, но и не сданы и не приняты истцом, и только тогда можно будет говорить о том, что истец понес убытки.

Как мы видим, сдача-приемка работ играет важную роль в качестве подтверждения факта выполненных работ.

Другим обстоятельством, связанным со сдачей-приемкой работ является распределение рисков между участниками подрядных отношений.

Как правило, при распределении рисков между сторонами договора строительного подряда в основном применяются императивные правила.

Исходя из смысла п. 1 ст. 741 Гражданского Кодекса РФ следует, что риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства, который является предметом договора строительного подряда, до приемки его заказчиком несет подрядчик.

Также в случаях, когда объект строительства был поврежден или погиб до его приемки заказчиком, ответственность ложится на заказчика, если он предоставил материалы или оборудование, следовательно, подрядчик имеет право требовать оплату за произведенную им работу.

Однако для того что бы воспользоваться правом требовать оплату за произведенные строительные работы согласно смете, подрядчик должен доказать, что он приостановил строительство и поставил в известность заказчика, о том, что предоставленные им материалы или оборудование могут привести к повреждению или гибели в будущем объекта строительства.

В ином случае в соответствии с п. 2 ст. 741, п. 1 и 2 ст. 716 Гражданского Кодекса РФ, вышеуказанные причины не могут быть использованы подрядчиком как с основание для получения оплаты за произведенные строительные работы.

Что касается риска случайной гибели или повреждения оборудования, или материала, которые используются в соответствии с требованиями договора строительного подряда в строительстве объекта недвижимости, то ответственность возлагается согласно общим нормам на ту сторону, которая предоставила материалы или оборудование, если договором не предусмотрено иное.

Таким образом, специфика подрядных отношений в области строительства накладывает свой отпечаток на порядок подтверждения факта выполненных работ.

С учетом того, что работа по строительному подряду требует, чтобы исполнитель был специалистом, допущенным к производству определенного вида работ или имеющим соответствующую лицензию, требуется и специальный порядок приема-сдачи работ.

Действующие государственные стандарты в области строительства определяют содержание и специфику акта, фиксирующего выполнение работ по договору строительного подряда, и обязывает указывать в актах объем и количество не только проделанной работы, но и использованных материалов и прочее.

Следовательно, стадия сдачи-приемки работ по договору строительного подряда играет важную роль во всей цепочке правоотношений по такому договору и позволяет зафиксировать ситуации нарушения прав сторон договора с целью последующей защитой нарушенных прав в суде.

### Выводы по разделу 3

1. Требования к договору строительного подряда в части соблюдения его существенных условий строго унифицированы.

2. При исполнении договорных обязательств стороны могут ссылаться не только на договорные условия, но в том числе на сложившуюся судебную практику.

3. Несоблюдение требований к определению условий договора строительного подряда влечет признание его недействительным.

4. Неисполнение существенных условий договора строительного подряда и требований законодательства, предъявляемым к такому виду договоров, может оказывать негативное влияние на отношения сторон договора с третьими лицами и на несение убытков в рамках таких правоотношений.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Договор строительного подряда занимает особое место в гражданском обороте и регулируется строго положениями Главы 37 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

Однако с учетом специфики такого договора, большая часть его условий исходит из сущности положений Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Строительный подряд – это большой и сложный комплекс, включающий в себя множество работ, начиная от оформления прав аренды или собственности на земельный участок в целях получения разрешения на строительство, до использования результата строительных работ по назначению и прочее.

Как правило, подрядчик – это профессиональный участник рынка, обладающий лицензией на производство строительных работ, имеющий аккредитацию и допуски к производству таких работ. Возможно по этой причине судебная практика зачастую относится к заказчику по договору как к наиболее слабой стороне.

Однако стороны договора строительного подряда имеют права и обязанности, которые в равной степени должны соблюдаться и исполняться надлежащим образом во избежании несения убытков, причиненных как собственными действиями, так и действиями второй стороны.

Следовательно, важной задачей при заключении договора строительного подряда является достижение согласия сторон по всем его существенным условиям.

Так, из проведенного анализа законодательства и судебной практики, к существенным условиям договора строительного подряда мы относим:

- 1) предмет договора, указанный таким образом, что его можно трактовать однозначно;
- 2) цена договора, определяемая калькуляцией затрат или сметой;
- 3) сроки начала и окончания выполнения работ;
- 4) порядок приема-сдачи результата работ;
- 5) определение условий, которые должен обеспечить заказчик подрядчику в целях выполнения работ;
- 6) определение прав и обязанностей сторон договора.

Среди прав и обязанностей сторон договора строительного подряда особо следует выделить следующие:

- 1) обязанность заказчика снабдить подрядчика информацией и документацией, достаточной и необходимой для выполнения работ по договору;
- 2) обязанность сторон по отношению к друг другу уведомлять о выявлении обстоятельств, препятствующих дальнейшему выполнению работ без причинения ущерба другой стороне;
- 3) право сторон вносить изменения в техническую документацию;
- 4) право сторон пересматривать цену договора в установленном законом размере.

Соблюдение требований закона, предъявляемых к такого рода договорам, позволяет минимизировать риски злоупотребления правом.

Однако несмотря на достаточно разработанную и максимально широко охватывающую особенности подрядных отношений нормативную базу, практика показывает, что регулирование положений договора строительного подряда требует совершенствования, к примеру:

- 1) необходимо обязать стороны договора в обязательном порядке прилагать к договору всю документацию, на которую стороны в договоре ссылаются;
- 2) свести все нормы права к однозначному толкованию;
- 3) определить порядок согласования сроков выполнения работ и способов их фиксации в договоре;
- 4) обязать стороны договора указывать в реквизитах доступные способы связи помимо юридического адреса и предусмотреть возможность электронного документооборота, для чего закрепить в договоре лиц, ответственных за представление интересов каждой из сторон в процессе выполнения работ по договору;
- 5) установить порядок согласования и подписания дополнительных соглашений к договору;
- 6) определить порядок приема-сдачи работ в случае, если генеральный подрядчик заключил договоры субподряда.

Значительное влияние на регулирование положений договора строительного подряда должна оказать судебная практика, которая более восприимчива к изменяющимся экономическим и рыночным ситуациям и процессам, чем законодательство, и имеет возможность детально анализировать возникающие спорные ситуации.

Таким образом, договор строительного подряда в силу своей специфики и особенностей, присущих его сторонам, тема не просто актуальная, но обширная и требующая дальнейшего изучения с точки зрения нормативной базы и особенностей применения положений договора на практике в современных условиях экономики и рынка.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 от 30 ноября 1994 г. № 51–ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. – № 32. – Ст. 3301.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 2 от 26 января 1996г. № 14–ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. – №5. – Ст. 410.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190–ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. – №1 (часть 1). – Ст. 16.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136–ФЗ // Сборник законодательства РФ. 2001. – № 44. – Ст. 4147
5. Белкина, Е. Отличие договора подряда от смежных договоров / Е. Белкина // Новая наука: состояние и пути развития. – 2016. – № 5 (3). – С. 239.
6. Беляева, О. А. Гарантийные удержания при подрядных отношениях в строительстве / О.А. Беляева // Право и экономика. – 2008. – № 5. – С. 21.
7. Богдан, В.В. К вопросу о некоторых особенностях договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ / В.В. Богдан // Эволюция государства и права: история и современность: сборник научных статей: в 3 ч. – 2012. – С. 24–28.
8. Брагинский, М.И. Договорное право: общие положения: учебник / М.И. Брагинский. – М.: Статут, 2004. – С.19–22.
9. Бербеков, А.Х. Основные условия договора строительного подряда / А.Х. Бербеков // ЮРИСТ. – 2016. – № 7. – С. 16.
10. Бербеков, А.Х. Некоторые вопросы судебно-арбитражной практики по договору строительного подряда / А.Х. Бербеков // Арбитражный и гражданский процесс. – 2017. – № 11. – С. 45.
11. Громова, Т.Н. Правовая природа договора строительного подряда / Т.Н. Громова // Научное обозрение. – 2014. – № 12. – С. 648–652.
12. Гумаров, И. Некоторые особенности правового положения объекта незавершенного строительства / И. Гумаров // Хозяйство и право. – 1998. – № 10.
13. Даль, В.И. Толковый словарь живого великорусского языка: в 4-х томах: том 1. – М.: Русский язык–Медиа, 2005. – С. 450.
14. Заньковский, С.С. Общие положения о предпринимательских договорах: учебник / С.С. Заньковский. – М., 2003. – С. 55–56.
15. Зырянова, Т. В. Виды и характеристики договоров, заключаемых между субъектами строительства / Т. В. Зырянова // Строительство и право. – 2013. – № 10. – С. 4–14.
16. Ершов, О.Г. О предмете договора строительного подряда / О.Г. Ершов // Бюллетень нотариальной практики. – 2008. – № 4. – С. 27.
17. Завидов, Б.Д. Договорное право России: учебник / Б.Д. Завидов. – М.: Лига Разума, 2006. – 440 с.

18. Заяханов, Г.М. Договор строительного подряда в российском гражданском праве: Дис. ... канд. юрид. наук / Г.М. Заяханов. – Екатеринбург, 2009. – С. 6.
19. Кислицина, О.В. Классификация гражданско-правовых договоров / О.В. Кислицина // Сибирский юридический вестник. – 2004. – №6. – С. 34–38.
20. Корнилов, Э. Закон о защите прав потребителей / Э. Корнилов // Законность. – 2008. – № 12. – С. 41.
21. Кириллова, А.А. Законодательное регулирование договора строительного подряда / А.А. Кириллова // Бухучет в строительных организациях. – 2016. – № 11. – С. 64–70.
22. Коган, Э.Э. Договор строительного подряда / Э.Э. Коган // Экономический лабиринт. – 2004. – № 3 (70). – С. 84.
23. Копылов, А.Ю. Источники правового регулирования подрядных отношений в сфере обслуживания населения / А.Ю. Копылов // Актуальные проблемы развития Российского законодательства: под ред. А.К. Музеника. – Томск, 2005. – С. 54.
24. Крылов, А.А. Особенности договора подряда / А.А. Крылов // Приволжский научный вестник. – 2015. – № 12–2 (52). – С. 84.
25. Куликова, Л. Арбитражные споры по предмету договора / Л. Куликова // Бизнес–адвокат. – 2007. – № 1. – С. 56.
26. Макаров, О.В. Права подрядчика по договору строительного подряда: возникновение, динамика и реализация / О.В. Макаров // Адвокатская практика. – 2010. – № 2. – С. 89.
27. Машлыкин, А.А. Гражданско-правовые проблемы взаимоотношений сторон по договору строительного подряда // XIV Региональная конференция молодых исследователей Волгоградской области, 11–13 ноября 2009 г. Вып. 2. Право и юриспруденция: тезисы докладов. – 2015. – С. 58–62.
28. Михляева, А. Сроки строительства: споры по их нарушению / А. Михляева // Жилищное право. – 2017. – № 6. – С. 7–13.
29. Мишина, Е.В. К вопросу определения понятия договора подряда и его места в системе смежных договоров / Е.В. Мишина // Общество и право. – 2008. – № 3. – С. 40.
30. Мокров, С.Н. Динамика обязательственных отношений сторон, основанных на договоре строительного подряда: Дис. ... канд. юрид. наук / С.Н. Мокров. – Москва, 2008. – С. 7.
31. Никитин, В.В. Правовое регулирование строительного подряда в России: преемственность и развитие / В.В. Никитин // Вопросы российского и международного права. – 2016. – № 4. – С. 87.
32. Овдиенко, Е.Б. Разрешение споров при прекращении договора и ответственность сторон за неисполнение или неправомерное расторжение договора // Нотариус. – 2006. – № 5. – С.16.
33. Романец, Ю. В. Система договоров в гражданском праве России: учебник / Ю.В. Романец. – М.: Волтерс Клувер, 2007. – 496 с.
34. Сальникова, Л. В. Договоры в строительстве с комментариями: учебник / Л.В. Сальникова. – М.: Ось–89, 2014. – 364 с.



35. Сахапов, Э.Р. Минимизация финансовых потерь и рекомендации договорных условий выполнения гарантийных обязательств строительного подряда / Э.Р. Сахапов // Современные научные исследования и разработки. – 2018. – № 11 (28). – С. 627.
36. Сухова, Г.И. О практике разрешения споров по договору строительного подряда / Г.И. Сухова // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 6. – С. 107-112.
37. Таль, Л. С. Трудовой договор: Цивилистическое исследование: учебник // Л.С. Таль. – Ярославль, 1918. – С. 4.
38. Утка, В.И. Договор подряда на выполнение проектных работ: актуальные проблемы правоприменения / В.И. Утка // Право и экономика. – 2009. – № 11. – С. 87.
39. Харисов, Ф. Санкции в договоре строительного подряда / Ф. Харисов // Хозяйство и право. – 1999. – № 7. – С. 82.
40. Хохлов, В.А. Ответственность за нарушение договора по гражданскому праву: учебник. – Тольятти, 1997. – С.218–219.
41. Черная, Н.В. Теоретические подходы к определению предмета договора строительного подряда / Н.В. Черная // Актуальные проблемы международного частного и гражданского права: Материалы международной научно-практической конференции. Челябинск, 15 декабря 2009 г. – М., 2016. – С. 424.
42. Четвернин, В.А. Когда заказчик становится собственником предмета договора подряда / В.А. Четвертин // Российская юстиция. – 2013. – № 11. – С. 14.
43. Шарапов, В. В. Особенности применения удержания при исполнении договоров строительного подряда / В.В. Шарапов // Право и экономика. – 2007. – № 2. – С. 24.
44. Ширяева, С. Н. Договор строительного подряда: проблемы, возникающие после его заключения / Ширяева С.Н. // Наука и современность scholar. – 2014. – № 31. – С. 246–250.
45. Шпачева, Т.В. О некоторых проблемах, возникающих при рассмотрении арбитражными судами вопросов качества выполненных подрядных работ / Т.В. Шпачева // Арбитражные споры. – 2013. – № 4. – С. 14-16.
46. Гражданское право: учебник: под ред. А. П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: Велби, 2005. – С. 489.
47. Гражданское право: учебник: под ред. Алексева С.С. – М., 2017. – С. 290.
48. Гражданское право: общая и особенная части: учебник / под ред. Р.А. Курбанова. – Москва, Проспект, 2019. – С. 637.
49. Комментарий части первой Гражданского кодекса Российской Федерации для предпринимателей. – М., 1999. – С. 347.
50. Информационное Письмо Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 3.
51. Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений (СНиП 1.02.01–85).

52. Письмо Минстроя России от 10.06.1992 № БФ–558/15 «О руководстве по составлению договоров подряда на строительство в Российской Федерации.
53. Учебно-практический комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая. (Постатейный) / под ред. А.П. Сергеева. – М., Проспект, 2017. – С. 338.

#### ПРИЛОЖЕНИЕ А

Договор строительного подряда по делу № 2-1971/2018, рассмотренному  
Златоустовским городским судом Челябинской области

## ДОГОВОР № 1 на выполнение электромонтажных работ

г. Челябинск

«11» сентября 2017 г.

ООО «Авангард-строй» в лице Директора Лымар Павла Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, именуемое в дальнейшем «Заказчик», и Бубеников Алексей Александрович паспорт серия 7508 №401293, выданный отделом УФМС России по Челябинской области в Ленинском районе г. Челябинска 30.01.2009 года, именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. Исполнитель по настоящему Договору обязуется провести монтаж систем электроснабжения на объекте заказчика, расположенному по адресу: г. Челябинск, ул. Комарова, д. 108, магазин торговой сети «Магнит-косметик», в соответствии с проектной документацией и действующими стандартами сети «Магнит»; произвести сдачу выполненных работ уполномоченному представителю эксплуатационной организации сети «Магнит».

1.2. Заказчик обязуется принять надлежащим образом выполненные Работы и оплатить их в соответствии с условиями настоящего договора.

### 2. Сроки выполнения Работ

2.1. Сроки выполнения Работ:

2.1.1. Срок начала выполнения Работ - «11» сентября 2017 г.

2.1.2. Срок окончания выполнения Работ - в течение 15 дней после подписания торговой сетью «Магнит» акта о приеме выполненных работ формы КС-2 с ООО «Авангард-строй».

2.2. Датой окончания выполнения Работ по настоящему договору считается дата подписания последней Стороной Акта приемки-передачи работ в полном объеме.

2.3. Стороны допускают досрочное выполнение Работ.

### 3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Цена Договора складывается из стоимости выполняемых Исполнителем Работ, включая стоимость расходных материалов, материалов предоставляемых заказчиком, использование специальных приборов, инструментов и иные затраты Исполнителя, и составляет 350 000,00 (триста пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

3.2. Цена действительна только для настоящего Договора и связанных с ним дополнительных соглашений, является конфиденциальной информацией Сторон и не может служить ссылкой в каких-либо переговорах, кроме переговоров Сторон.

3.4. Расчеты по настоящему Договору производятся по банковским реквизитам Исполнителя платежом по факту выполнения работ в соответствии с п. 2.1.2 настоящего Договора.

### 4. Порядок приемки выполненных Работ

4.1. Исполнитель не позднее наступления срока окончания выполнения Работ, согласно п.2.1.2, передает уполномоченному представителю эксплуатационной организации сети «Магнит» результат выполненных работ.

4.2. Исполнитель обязуется устранить за свой счет недостатки, указанные в мотивированном заключении о готовности Работ к приемке, в течение срока, установленного в мотивированном заключении уполномоченного представителя эксплуатационной организации сети «Магнит» о готовности Работ к приемке.

4.3. Каждая повторная приемка выполненных Работ осуществляется в порядке, установленном настоящим Разделом.

### 5. Права и обязанности Сторон

5.1. Исполнитель обязуется:

5.1.1. Выполнять Работы своими силами, средствами и за свой счет в объеме и сроки, предусмотренные настоящим Договором и приложениями к нему, и передать Заказчику результат работ, соответствующий условиям настоящего Договора, приложениям к нему, действующим стандартам и нормативным требованиям.

5.1.2. При наличии у Заказчика замечаний по выполненным Работам, устранить их своими силами и за свой счет в установленный настоящим Договором срок.

5.1.3. Известить Заказчика о любых фактах, которые могут повлиять на качество и сроки выполнения Работ и уведомить в виде:

5.1.4. По факту передачи выполненных работ предоставить гарантии на выполненные работы, в случае поставки материалов на объект Заказчика – в том числе и на материалы и электротехнические изделия. Срок гарантийных обязательств устанавливается на период 12 (двенадцати) месяцев.

5.2. Исполнитель вправе:

5.2.1. Требовать оплаты по настоящему Договору в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

5.2.2. Запрашивать у Заказчика информацию, необходимую для исполнения обязательств по настоящему Договору.

5.3. Заказчик обязуется:

5.3.1. Передать Исполнителю исходные данные, необходимые для выполнения Работ.

5.3.2. Организовывать приемку выполненных Работ в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.3.3. Производить оплату в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.4. Заказчик вправе:

5.4.1. Требовать от Исполнителя надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору.

5.4.2. Заказчик вправе во всекое время осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых Работ, с соблюдением сроков их выполнения, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Исполнителя.

### 6. Конфиденциальность

6.1. По взаимному согласию Сторон в рамках настоящего Договора конфиденциальной признается любая информация, касающаяся предмета настоящего Договора, хода его выполнения и полученных результатов.

6.2. Каждая из Сторон обязана обеспечить защиту конфиденциальной информации, ставшей доступной ей в рамках Договора, от несанкционированного использования, распространения или публикации.

6.3. Любой ущерб, вызванный нарушением условий конфиденциальности, определяется и возмещается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

### 7. Заключительные положения

7.1. Все вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Все изменения и дополнения к Договору имеют силу, если они оформлены в письменном виде, путем заключения дополнительных соглашений и подписаны полномочными представителями Сторон.

Рисунок А.1 – Договор № 1 на выполнение электро-монтажных работ

Любое уведомление по Договору направляется в письменной форме в виде факсимильного сообщения или отправляется заказным письмом по почте по его почтовому адресу, указанному в разделе 8 настоящего Договора.

7.4. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах (один – для Исполнителя, один – для Заказчика), имеющих равную юридическую силу.

**8. Адреса и реквизиты Сторон**

**Заказчик:**

Общество с ограниченной ответственностью «Авангард-строй»

Юридический адрес: 456209, Челябинская область, г. Златоуст, ул. Дворцовая, д. 6

ИНН 7404065260, КПП 740401001

Р/сч. № 40702810691030001577 в ЦАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК», г. Челябинск

К/сч. № 30101810480000000799

БИК 047501799 ОКПО 34517163

ОГРН 1157404000203

**Исполнитель:**

Бубенищikov Алексей Александрович


Паспорт 7508 №401293, выданный отделом УФМС России по Челябинской области в

Ленинском районе г. Челябинска 30.01.2009 года

Адрес регистрации: г. Челябинск, ул. Гагарина, дом 43, корп. Б, кв. 60

**Подпись Сторон:**

Заказчик:  
Директор ООО «Авангард-строй»

  
М.П. /Л.И. Лымар/



Исполнитель:


  
М.П. /А.А. Бубенищikov/

Рисунок А.2 – Договор № 1 на выполнение электро-монтажных работ