

ПОДРЯД СТРОИТЕЛЬНЫЙ, гражданско-правовой договор, в соответствии с которым подрядчик обязуется в установленный срок построить по заданию заказчика определённый объект либо выполнить строительные и иные специальные монтажные работы и сдать их заказчику, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять результаты этих работ и уплатить обусловленную цену (п. 1 ст. 696 ГК Республики Беларусь). Договор подряда может заключаться на строительство (расширение, реконструкцию) предприятия, здания, сооружения или иного объекта, а также на выполнение реставрационных, отдельных видов (этапов, комплексов) строительных, монтажных, специальных строительных, пусконаладочных и других работ, связанных с созданием, изменением и реконструкцией объектов.

Правовое регулирование договора П. с. нашло предусмотрено нормами ГК – § 3 главы 37, а также специальными нормативно-правовых актами. К П. с. применяются также общие положения о подряде в части, не противоречащей нормам, регулирующим П. с. Правила П. с. применяются также к работам по капитальному ремонту зданий и сооружений, если иное не предусмотрено договором. Если по договору П. с. выполняются работы для удовлетворения личных, домашних и семейных потребностей, то к нему применяются также правила о бытовом подряде.

Договор П. с. носит консенсуальный, возмездный и двусторонний характер. Основной сферой его применения является предпринимательская деятельность. Сторонами договора являются заказчик (застройщик) и подрядчик. Заказчиком (застройщиком) может быть собственник (инвестор) или лицо, уполномоченное собственником (инвестором), привлекающие подрядчика для реализации инвестиционного проекта путём заключения договора П. с. Подрядчиками могут быть строительные, строительно-монтажные, проектно-строительные и другие организации независимо от форм собственности, а также индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на строительные работы. Подрядчик вправе привлекать на основании договора субподряда и на других условиях для выполнения определённого вида работ субподрядчиков. В этом случае подрядчик будет именоваться генеральным подрядчиком, а субподрядчик – подрядчиком. Генеральный подрядчик несёт перед заказчиком ответственность за весь комплекс работ, в т. ч. выполняемых субподрядчиком.

Договоры подряда могут заключаться на конкурсной основе (путём проведения подрядных торгов), а если проведение подрядных торгов не является обязательным, то на основании соглашения сторон. Договор заключается в письменной форме. Предметом договора П. с. является выполнение работ и их результат. Предмет договора является существенным условием наряду со сроком (начало и завершение строительства объекта или выполнение отдельных видов строительных работ), который устанавливается путём указания месяца и года. Цена в договоре П. с., а также порядок расчётов за выполненные работы имеют значение существенных, поскольку законодательство требует определения величины вознаграждения и порядка расчётов условиями подрядных торгов или соглашением сторон. Обычным для строительства является принцип единой цены, когда окончательный расчёт осуществляется после принятия результата на основе оценки реально выполненного подрядчиком объёма работ. Цена определяется сторонами путём составления сметы. Объём, содержание работ, другие нормативы и требования определяются в технической документации. Смета и техническая документация составляют проектно-сметную документацию, являющуюся неотъемлемой частью договора строительного подряда. Разработчиком проектно-сметной документации может быть как заказчик, так и подрядчик. Проектно-сметная документация должна соответствовать требованиям нормативно-правовых актов в сфере строительства, к которым относятся строительные нормы и правила (СНиП) и ГОСТы. Содержание проектно-сметной документации для конкретного объекта определяется самими сторонами договора. Внесение изменений в строительную документацию должно осуществляться по согласованию сторон, в письменной форме. В случае, если изменения

несут для подрядчика дополнительные расходы (стоимость дополнительных работ превышает не менее чем 10 %, указанных в смете), стороны должны согласовать дополнительную смету.

Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства до его приёмки заказчиком несёт подрядчик. Законодательством предусмотрена возможность страхования объекта строительства, материалов, оборудования или другого имущества, используемого при строительстве, а также ответственности за причинение вреда при строительстве другим лицам. Эта обязанность обычно возлагается на подрядчика, однако по соглашению сторон в договоре подряда может быть принято распределение обязанностей по страхованию рисков.

Права и обязанности сторон в договоре П. с. соответствуют правам и обязанностям сторон договора подряда. Отличительной особенностью этого договора является то, что стороны постоянно взаимодействуют друг с другом. Это связано с обязанностью заказчика создать для подрядчика необходимые условия для проведения работ.

В обязанности заказчика входит: своевременное предоставление подрядчику земельного участка для строительства и необходимой проектно-сметной документации; передача конструкций, материалов, изделий и т. д. (если это входит в обязанности заказчика); проведение комплексного испытания оборудования; непрерывное финансирование объекта; осуществление пусконаладочных работ; приёмка объекта и др. Заказчик вправе осуществлять контроль и технический надзор за ходом и качеством выполнения работ, в случае обнаружения отступлений от требований законодательства, технических норм или условий договора обязан немедленно заявить о них подрядчику, при невыполнении этой обязанности он теряет в дальнейшем право ссылаться на обнаруженные недостатки. Для осуществления контроля и технического надзора строительного проекта заказчик может привлекать на договорных началах специалистов.

В обязанности подрядчика входит: выполнение в установленные сроки строительных работ в соответствии с утверждённой проектно-сметной документацией; обеспечение надлежащего качества работ; своевременное устранение недоделок и дефектов; предупреждение заказчика о выявленных поставленных им некачественных конструкциях, изделиях и материалах; обеспечение сохранности конструкций и т. д.

При осуществлении строительства и связанных с ним работ подрядчик обязан соблюдать требования по охране окружающей среды и обеспечению безопасности строительных работ. Как на заказчика, так и на подрядчика возлагается обязанность своевременно принимать меры по устранению обстоятельств, препятствующих надлежащему исполнению договора. Сторона, не исполнившая эту обязанность, утрачивает право на возмещение убытков, причинённых тем, что эти обстоятельства не были устранены.

За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей заказчик и подрядчик несут ответственность в пределах и на условиях, установленных законодательством и договором. Так, на подрядчика возлагается ответственность за допущенные отступления от требований, предусмотренных в проектно-сметной документации и обязательных строительных норм и правил (СНиП). Подрядчик не несёт ответственности за допущенные им без согласия заказчика мелкие отступления от проектно-сметной документации, если докажет, что они не повлияли на качество объекта строительства.

После приёмки объекта, подрядчик несёт ответственность за обнаруженные дефекты в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, неправильной его эксплуатации самим заказчиком.

Е.А. Реуцкая