Правовая природа договора подряда на строительство промышленного здания

Сергеева Мария Дмитриевна
Магистрант 2 года обучения,
ФГБОУ ВО «РГУП», Северо-Кавказский филиал,
г. Краснодар.
E-mail: mariaps384@gmail.com

В современном гражданском праве договор подряда на строительство промышленного здания довольно распространен и широко используется в хозяйственном обороте.

Легальное определение договора строительного подряда, включая его разновидность, договор подряда на строительство промышленного здания содержится в ст. 740 ГК РФ. Исходя из анализа общих положений анализируемой статьи, мы можем сделать вывод что это, прежде всего договор по которому одна сторона — подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект (в нашем случае промышленное здание) либо выполнить иные строительные работы, а другая сторона — заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену.

Особое место занимает при заключении договор подряда на строительство промышленного здания определение его существенных условий.

Традиционно в число существенных условий договора строительного подряда включают его предмет, цена, сроки выполнения работ, возможные риски и ответсвенность за них, иногда страхование. Только во взаимосвязи и возваимобусловленности указанные условия договора подряда на строительство промышленного здания раскрывают его правовую природу.

Проанализируем каждое из условий. По общим правилам предметом договора подряда на строительство здания будет соглашение сторон о строительстве или реконструкции предприятия, здания, сооружения или иного объекта, а также на выполнение монтажных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ, права и обязанности сторон. Идентичные правила распространяются и к предмету договора подряда на стоительство промышленного здания, если иное не предусмотрено договором.

Сферой применения договора подряда на стоительство промышленного здания является предпринимательская деятельность.

Предметом договора подряда на стоительство промышленного здания являются:

во-первых, строительные работы; и

во-вторых, результат деятельности подрядчика, имеющий конкретную осуществленную форму.

Стандартным способом определения предмета обозначенного договора заказчиком и подрядчиком следует признать составление технической документации. Однако как мы выяснили, гражданское законодательство позволяет заказчику вносить изменения в техническую документацию при условии, что вызываемые этим дополнительные работы по стоимости не превышают 10% указанной в смете общей стоимости строительства и не меняют характера предусмотренных в договоре подряда работ, рассматривать техническую документацию как

единственное выражение предмета обозначенного договора представляется невозможным.

Полагаем, что предметом договора подряда на стоительство промышленного здания должен стать перечень и храктеристика строительных работ выполняемых подрядчиком, который не должен подлежать одностороннему изменению, а также определение конечного результата работ в целом.

Дововор подряда на стоительство промышленного здания можно охарактеризовать как:

— возмездный;

— взаимный;

— вонсесуальный. [1]

Сторонами договора подряда на стоительство промышленного здания являются **заказчик и подрядчик**.

Существенным условием договора подряда на строительство промышленного здания является его **цена**, которая подлежит обязательному согласованию. Обычно цена анализируемого договора определяется путем составления сметы работ, которая представляет собой перечень затрат на выполнение работ необходимых для строительства промышленного здания, приобретение оборудования, закупку строительных материалов и т.д.

Оплата выполненных подрядчиком работ производится заказчиком в порядке, установленном законодательством или самим договором подряда на строительство промышленного здания.

Не менее важным существенным условием договора подряда на строительство промышленного здания выступает срок в пределах которого подрядчик обязуется произвести строительво промышленного здания, а заказчик в свою очередь своевременно оплатить за выполненные строительные работы и иные услуги, прописанные в договоре.

Под сроком понимают момент или период времени, с которым закон связывает определенные правовые последствия. Регламентируя сроки выполнения подрядных договоров, ст. 708 ГК РФ дифференцирует их на начальный срок, конечный срок и промежуточные сроки. [2]

Полагаем, что срок как существенное условие договора подряда на строительство промышленного здания, должен включать в себя обязательное определение как начального, так и конечного срока. Что касается промежуточных сроков, то вопрос о необходимости их определения целиком должен быть отдан на усмотрение сторон договора.

Думаем, что если срок относится к существенным условиям договора, то он должен быть абсолютно-определенным.

Одной из отличительных черт договора подряда на строительство промышленного здания, является — распределение рисков между сторонами.

По общему правилу, риск случайного уничтожения (повреждения) строительного объекта (промышленного здания) до его приемки лежит на подрядчике. Исключением из этого правила является авария, произошедшая из-за недоброкачественных материалов, предоставленных заказчиком (ст. 741 ГК РФ). Указанные положения представляют себой императивные нормы, то есть другие условия неприемлемы.

Кроме этого, в некоторых случаях, стороны договора подряда на строительство промышленного здания могут предусмотреть в качестве условия договора — обязанность страховать строительно-монтажные риски. При этом заметим, что сторона, на которой лежит риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства (промышленного здания), материала, оборудования и другого имущества, используемых при строительстве, либо

ответственность за причинение при осуществлении строительства вреда другим лицам, обязана застраховать соответствующие риски. Иными словами, страхователями выступают подрядчики или субподрядчики.

Сторона, на которую возлагается обязанность по страхованию, должна представить другой стороне доказательства заключения ею договора страхования на условиях, предусмотренных договором подряда на строительство промышленного здания, включая данные о страховщике, размере страховой суммы и застрахованных рисках.

На основании изложенного представляется возможным классифицировать существенные условия договора подряда на строительство промышленного здания на «необходимо существенные» (предмет, срок выполнения работы), то есть те, само отсутствие четкого закрепления которых в договоре однозначно (и независимо от какого-либо спора между сторонами) влечет признание его незаключенным, и «условно существенные» (цена), к которым следует отнести условия, невключение которых в договор приведет к признанию его не заключенным только в случае спора между сторонами.

Список литературы

1. Завидов Б.Д., Гусев О.Б. Особенности возмездных договоров: Практическое пособие. — М.: Юрид. дом «Юстицинформ», 2000. — С.46.
2. Эрделевский А.М. Общие положения о подряде // СПС КонсультантПлюс. — 2017