

Структура и основные элементы договора подряда

Кочерыгин А.Ю

МЭ-082

Понятие, признаки и классификация договоров строительного подряда

- Строительство - особая отрасль материального производства, конечный продукт которой представляет собой недвижимость по ее природе: создаваемые и подготовленные к вводу объекты, которые, прочно связаны с землей, и по этой причине их перемещение невозможно без несоразмерного ущерба их назначению

Можно выделить следующие основные признаки договора строительного подряда:

- 1. Подрядчик выполняет работу по заданию заказчика с целью удовлетворения тех или иных требований и индивидуальных запросов заказчика.
- 2. Подрядчик обязуется выполнить определенную работу, результатом которой является создание нового объекта либо улучшение, восстановление уже существующего объекта.
- 3. Строительный объект, созданный по договору строительного подряда, принадлежит на праве собственности подрядчику до момента принятия заказчиком выполненной работы.
- 4. Подрядчик самостоятелен в выборе средств и способов достижения результата, обусловленного договором (если иное не предусмотрено договором).
- 5. Подрядчик обязуется выполнять работу за свой риск и может получить вознаграждение только в том случае, если в ходе выполнения работы он достигнет оговоренного договором результата.
- 6. Подрядчик выполняет работу за вознаграждение, право на получение которого, у него возникает по выполнению и сдаче заказчику, как правило, всей работы, кроме случаев установленных законом или договором.

Особенность договора строительного подряда заключается в том, что данный договор может быть классифицирован по следующим основаниям:

- - в зависимости от характера выполняемых работ на договоры: на выполнение общестроительных работ, строительного-монтажных работ, отдельных комплексов монтажных и иных специальных строительных работ, а также на выполнение пусконаладочных работ;
- - в зависимости от системы построения договорных связей следует выделить прямой договор, договор генерального строительного подряда и субподрядный договор;
- - в зависимости от цели, которую преследует заказчик, следует выделить договоры строительного подряда на строительство новых зданий и сооружений, договоры на реконструкцию объектов недвижимости и договоры на капитальный ремонт зданий или сооружений, если в отношении последних иное не установлено соглашением сторон.

Элементы договора строительного подряда

- Выявление существенных условий договора строительного подряда необходимо не только для решения вопроса о его заключении, но и для установления применимого права. Существенными условиями данного договора являются условия о предмете, цене и сроке договора. Форма договора строительного подряда в большинстве случаев письменная, причем документ составляется в виде единого документа, подписываемого сторонами договора – подрядчиком и заказчиком. Участие третьих лиц на стороне заказчика и подрядчика не исключается, но тогда в данном случае становится значимой система генерального подряда, приводящая к тому, что на стороне подрядчика в выполнении строительно-монтажных работ могут выступать субподрядчики.

Структура договорных связей по строительным подрядам

- Выявление существенных условий договора строительного подряда необходимо не только для решения вопроса о его заключении, но и для установления применимого права. Существенными условиями данного договора являются условия о его предмете, цене и сроке. Форма договора строительного подряда в большинстве случаев письменная - документ составляется в виде единого документа, подписываемого сторонами договора – подрядчиком и заказчиком. Договор строительного подряда, как и любой гражданско-правовой договор, может изменяться и расторгаться по установленным законом и соглашением сторон основаниям и в предусмотренном порядке. Изменение объекта и цены, безусловно, влияющее на права и обязанности сторон, более распространено на практике, чем иные случаи. В процессе исполнения заключенного договора строительного подряда могут возникать вопросы по организации структуры договорных связей, которая весьма усложнилась с усилением гражданско-правового регулирования.