

# Особенности заключения договора подряда на капитальное строительство

**В нынешнем году строительный рынок, несмотря на продолжающийся экономический кризис, проявляет первые признаки оживления. Несмотря на переизбыток торговых и офисных площадей, активно ведется строительство жилых комплексов, а также различного рода складских и производственных объектов. Безусловно, это еще нельзя считать активным развитием, однако перспективы роста уже видны. Этому поспособствовали и попытки государства либерализовать законодательство в сфере градостроительства, и государственные инициативы в сфере энергоэффективности, и программы предоставления льготных кредитов. Нельзя забывать также и о значительном финансировании различных международных финансовых организаций в этой сфере. Все это стало рычагом и отправным пунктом для значительной активизации в строительном секторе.**

**О**собенностью современного строительного рынка является присутствие новых игроков, которые заняли пустующие после банкротств и закрытий после событий 2014-2015 годов места. Поэтому вопрос правильного оформления отношений между заказчиком строительства и подрядчиком сегодня является как никогда актуальным.

В Украине исторически сложилось так, что законодательством достаточно детально регулируется порядок заключения договора подряда на капитальное строительство. Это, прежде всего, статьи 875-886 Гражданского кодекса Украины, статьи 317-324 Хозяйственного кодекса Украины и наиболее важный нормативный акт — постановление Кабинета министров Украины № 668 от 1 августа 2005 года «Об утверждении Общих условий заключения и выполнения договоров подряда в капитальном строительстве» (далее — Постановление КМУ). Именно последним детально регламентируется процедура заключения договоров подряда и их выполнение, включая и перечень обязательных условий, и стандартные условия для договоров такого рода.

## Какие же вопросы следует выделять руководителям при подписании договоров подряда на строительство?

Одной из наиболее распространенных ошибок как со стороны подрядчика, так и заказчика является отсутствие всех существенных условий договора. Постановление КМУ четко устанавливает перечень условий, которые считаются существенными для этого вида договоров, — таких условий 20:

1. Наименование и реквизиты сторон.
2. Место и дата заключения договора подряда.
3. Предмет договора подряда.
4. Договорная цена.
5. Сроки начала и окончания работ (строительства объекта).
6. Права и обязанности сторон.
7. Порядок обеспечения исполнения обязательств по договору подряда.
8. Условия страхования рисков случайного уничтожения или повреждения объекта строительства.
9. Порядок обеспечения работ проектной документацией, ресурсами и услугами.
10. Порядок привлечения субподрядчиков.
11. Требования к организации работ.
12. Порядок осуществления заказчиком контроля над качеством ресурсов.
13. Условия осуществления авторского и технического надзора за выполнением работ.
14. Источники и порядок финансирования работ (строительства объекта).
15. Порядок расчетов за выполненные работы.
16. Порядок сдачи-приемки законченных работ (объекта строительства).
17. Гарантийные сроки качества законченных работ (эксплуатации объекта строительства), порядок устранения недостатков.
18. Ответственность сторон за нарушение условий договора подряда.
19. Порядок урегулирования споров.
20. Порядок внесения изменений в договор подряда и его расторжения.



**Александр Третьяков**  
старший юрист ЮФ «Антика»  
atretiakov@antikalaw.com.ua



Напоминаем, что при отсутствии хотя бы одного из перечисленных условий договора последний считается **незаключенным**. Это не только критичный риск для стороны при возникновении спора между подрядчиком или заказчиком (где виновная в нарушении договора сторона может просто апеллировать к отсутствию заключенного между сторонами договора), но потенциально и проблемы с налоговыми органами. К примеру, из-за незаключенного договора Государственная фискальная служба может снять весь начисленный на основании этого договора кредит по НДС.

К сожалению, несмотря на тот факт, что Постановлением КМУ прямо указывается, какие именно условия должны быть в обязательном порядке включены в договор, стороны очень часто упускают отдельные условия, что объяснимо — ведь ни один другой тип договора не имеет такого их количества. При этом отдельные условия вовсе не являются очевидными. К таким условиям можно отнести порядок обеспечения исполнения обязательств по договору, порядок привлечения субподрядчиков и требования к организации работ, осуществление авторского и технического надзора за выполнением работ, порядок устранения недостатков.

В то же время предупредить неприятную ситуацию достаточно просто. Необходимо лишь перед подписанием договора перепроверить наличие всех существенных условий, предусмотренных Постановлением КМУ и при необходимости дополнить договор отсутствующими статьями, просто скопировав их из нормативного акта.

Еще одной распространенной ошибкой является недостаточно детальное регулирование важных аспектов отношений между сторонами. Строительство объектов редко обходится без мелких проблем, возникающих в ходе работ. Для крупных объектов строительства также характерны срывы сроков выполнения работ. Необходимо принимать во внимание, что даже если стороны ранее сотрудничали и доверяют друг другу, игнорировать детальное регулирование таких аспектов не следует.

Одним из таких аспектов для заключения договора подряда на капитальное строительство является регламентирование порядка действий сторон при задержке сроков, возникновении непредвиденных ситуаций на строительной площадке. Сторонам важно зафиксировать то, как и в какой срок одна сторона должна информировать о возникновении таких ситуаций, а также каковы в таком случае должны быть действия другой стороны. Нельзя требовать от подрядчика абсолютного соблюдения сроков, особенно принимая во внимание, что такая задержка может происходить не по его вине и что не каждую такую ситуацию можно трактовать как классические форс-мажорные обстоятельства. Например, несчастные случаи и аварии на строительной площадке — если в результате аварии был причинен вред здоровью или жизни, это станет предметом расследования со стороны уполномоченных государственных органов. Вполне очевидно, что в присутствии значительного количества проверяющих групп на строительной площадке полноценное продолжение строительных работ на объекте невозможно, даже если строительство не будет приостановлено в целом.

Следующим многозначимым аспектом является контроль качества за выполнением работ заказчиком или назначенным им лицом. Для заказчика важно предусмотреть, как, когда и при каких условиях будет обеспечиваться такой контроль, особенно в части скрытых работ. А подрядчику необходимо урегулировать в договоре порядок проверки им материалов, если они

поставляются заказчиком или сторонней организацией, а также возможность отказаться от приемки материалов ненадлежащего качества.

## Страхование

Не следует забывать при заключении договора подряда в капитальном строительстве и о страховании. На практике стороны очень часто ограничиваются лишь общим указанием на то, что страхование обеспечивается на усмотрение заказчика или подрядчика. К сожалению, такой подход часто приводит к тому, что страхование или не осуществляется вообще, или покупается самая дешевая из возможных страховка. Именно поэтому важно указать страховую сумму, компанию и перечислить риски, подлежащие страхованию. Это снимет большое количество вопросов в случае споров между сторонами.

Вопрос оплаты стороны, как правило, не забывают прописать в договоре. Вместе с тем это сводится лишь к указанию на порядок и сроки оплаты. При таком подходе не используются очень эффективные инструменты обеспечения выполнения договора, работающие именно через механизм оплаты. Так, хорошим ме-

## Не следует забывать при заключении договора подряда в капитальном строительстве и о страховании

тодом является удержание определенного процента (5-10%) стоимости работ в течение некоторого периода после приемки объекта (как правило, полгода-год). Это позволяет обеспечить интерес подрядчика к качественному и быстрому устранению основных недостатков, которые обычно выявляются в первые месяцы эксплуатации объекта. Альтернативой может быть и установление бонусов за выполнение работ качественно и/или в срок.

Если договором предусмотрена корректировка цены в зависимости от курса или других факторов, необходимо четко прописать порядок ее применения, в том числе — откуда стороны берут исходные данные, служащие основанием для такой корректировки. Это позволит избежать споров по этому вопросу в будущем.

В целом при составлении договора подряда на капитальное строительство очень важен вдумчивый и комплексный подход. Не стоит пренебрегать мелочами, пытаясь уменьшить размер договора. Сэкономленная при подписании договора бумага в будущем может повлечь убытки и для заказчика, и для подрядчика. Важно понимать, что двух одинаковых объектов не бывает. Всегда есть особенности, влияющие на выполнение работ или со стороны заказчика, или со стороны подрядчика, поэтому к каждому договору необходимо подходить индивидуально, а не бездумно использовать стандартные формы.

Одновременно большую часть эффективных механизмов и процедур уже давно отработали на практике. В Интернете и специализированной литературе сегодня есть огромное количество примеров и шаблонов договоров под разные ситуации, поэтому, если необходимо определенным образом урегулировать какой-то аспект отношений, целесообразно поискать подходящие формулировки в них, чем придумывать статью или пункт договора самостоятельно.