

УДК 347.454.3

К ВОПРОСУ СУЩЕСТВЕННЫХ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

**Рачковская Екатерина Андреевна,
Филиал № 2 ОАО «Белсвязьстрой» (г. Витебск, Беларусь)**

В условиях развития конкурентной среды в строительной деятельности самостоятельное значение приобретают договорные отношения. В настоящее время договор строительного подряда является основным юридическим документом, регулирующим отношения, связанные с выполнением строительных и монтажных работ. Тем не менее, стороны нередко допускают ошибки при его заключении. Недостаточно внимательное отношение сторон к содержанию договора может повлечь негативные последствия, в том числе стать причиной признания такого договора незаключенным.

По договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный 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 [1].

Недостаточно внимательное отношение к процессу заключения договора может стать причиной признания его в дальнейшем незаключенным, повлечь установление факта ничтожности сделки, признания договора недействительным в судебном порядке либо возникновения иных негативных последствий, касающихся выполнения сторонами договорных обязательств.

Незаключенность договора, по своей правовой природе означает отсутствие сделки как таковой. Естественно, что договор, признанный незаключенным, не влечет для сторон никаких правовых последствий. Чаще всего незаключенными признаются договоры, в которых между сторонами не достигнуто соглашение в отношении существенных условий договора.

При заключении договора строительного подряда можно выделить как минимум следующие блоки вопросов, требующих особого внимания:

- а) предварительные требования, предъявляемые к заказчику и подрядчику;
 - б) требования к форме и условиям договора, в том числе существенным;
 - в) требования, связанные с прилагаемой к договору документацией.
- [2, с. 5].

Таким образом, в соответствии с п. 8 Правил заключения и исполнения договоров строительного подряда № 1450 (далее – Правила) договор заключается при наличии у заказчика:

- разрешительной документации на проектирование, возведение, реконструкцию, реставрацию объекта, выданной местным исполнительным и распорядительным органом в установленном порядке (кроме объектов, при строительстве которых в соответствии с законодательством получение разрешительной документации не требуется или договором предусматривается строительство объекта «под ключ»);

- выписки из регистрационной книги о правах, ограничениях (обременениях) прав на земельный участок, на котором будет осуществляться строительство, выданной не ранее чем за 30 дней до даты заключения договора;

- проектной документации на возведение, реконструкцию, реставрацию, капитальный ремонт, благоустройство объекта, прошедшей государственную экспертизу в случаях и порядке, установленных законодательством, и утвержденной в установленном порядке (далее – проектная доку-

ментация), если обязанность по обеспечению проектной документацией не возлагается договором на подрядчика;

- протокола о результатах проведения подрядных торгов и выбора их победителя, если проведение подрядных торгов является обязательным;

- документов, подтверждающих право на осуществление архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, в случаях, предусмотренных законодательством;

у подрядчика:

- документов, подтверждающих право на осуществление архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, в случаях, предусмотренных законодательством;

- в штате аттестованных специалистов [3].

Гражданский кодекс Республики Беларусь содержит обязательные нормы, регулирующие договорные отношения. Так, согласно ч. 1 ст. 402 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК), договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законодательстве как существенные, необходимые или обязательные для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение [1].

В соответствии с п. 10 Правил к существенным условиям договора строительного подряда относятся:

- предмет договора (наименование и местонахождение объекта, виды строительных работ, подлежащих выполнению, и их объемы);

- указание на выполнение строительных работ собственными силами подрядчика либо с привлечением субподрядчиков;

- сроки (число, месяц и год) начала и завершения строительства объекта (выполнения строительных работ). По согласованию сторон могут быть предусмотрены также сроки начала и завершения отдельных видов (этапов) строительных работ (промежуточные сроки);

- договорная (контрактная) цена или способ ее определения;

- порядок и сроки представления проектной документации, ее содержание и состав, количество представляемых экземпляров;

- порядок расчетов за выполненные строительные работы;

- источники и объемы финансирования по каждому из источников, в том числе с выделением суммы обязательств на текущий финансовый год;

- ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств;

- обязанности заказчика и подрядчика при исполнении договора;

- форма обеспечения исполнения подрядчиком обязательств по устранению результата строительных, специальных, монтажных работ ненадлежащего качества, выявленного в период гарантийного срока эксплуатации объекта строительства жилищного, социально-культурного, коммунально-бытового назначения, в соответствии с законодательством [3].

Под условием выполнения работ следует понимать способ выполнения работы: лично либо с привлечением других лиц (субподрядчиков). В целях исключения негативных последствий условие о привлечении субподрядчиков должно быть согласовано в письменной форме. Данное согласие необходимо согласовать в договоре либо оформить дополнительным соглашением к договору строительного подряда.

Также срок начала и окончания выполнения работ следует указать конкретной датой: день, месяц, год.

В соответствии с п. 17 Правил сроки строительства объекта (выполнения строительных работ), устанавливаемые в договоре, не должны превышать продолжительности строительства, определенной проектной документацией и условиями подрядных торгов [3].

Сторонам следует помнить о том, что если источником финансирования является бюджет, то каждый год необходимо вносить дополнения (изменения) в договор с учетом размера финансирования.

В соответствии с п. 87 Правил по соглашению сторон, установленные настоящими Правилами размеры ответственности могут быть увеличены. Стороны вправе установить в договоре за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств иные, не предусмотренные настоящими Правилами виды и размеры ответственности, не противоречащие законодательству [3].

Таким образом, по соглашению сторон размер ответственности, установленный Правилами, может быть лишь увеличен.

Каждая из сторон, на стадии заключения договора имеет право указать условия, которые по ее мнению должны быть указаны в договоре, как существенные. В целях избежания возможных споров необходимо такие условия направлять в письменной форме заказной корреспонденцией или иным способом, позволяющим установить получение данного условия контрагентом.

Таким образом, отсутствие согласования сторонами какого-либо из существенных условий договора, влечет признание данного договора незаключенным. В этом случае для сторон возникнут следующие негативные последствия: заказчик не сможет потребовать от подрядчика выполнения работы, а подрядчик не сможет взыскать стоимость выполненных работ. Также заказчик/подрядчик не смогут применить нормы о неустойке либо иной ответственности [4].

Во избежание последствий признания договора строительного подряда незаключенным, сторонам следует внимательно подходить к содержанию договора строительного подряда и наличию в нем существенных условий, установленных действующим законодательством Республики Беларусь.

Список источников

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 7 декабря 1998 г., № 218-З : принят Палатой представителей 28 октября 1998 г. : одобрен Советом Респ. 19 ноября 1998 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 17.07.2018 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018.
2. Телегин, А. Особенности заключения договора строительного подряда / А. Телегин // Библиотечка журнала юрист в строительстве. – 2013. – № 1. – С. 5–14.
3. Об утверждении Правил заключения и исполнения договоров строительного подряда [Электронный ресурс] : Постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 15 сентября 1998 г., № 1450: в ред. от 10.04.2018 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018.
4. О некоторых вопросах рассмотрения споров, возникающих из договора строительного подряда [Электронный ресурс] : Постановление Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 19 сентября 2012 г. № 6 // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018.