



## Организация инвестиционно-строительных процессов

### Методология инвестиций в строительство

Инвестиционная деятельность — это совокупность практических действий физических и юридических лиц по реализации инвестиций в промышленность, сельское хозяйство, энергетику, транспорт и другие отрасли национальной экономики. Основными законами, определяющими основные понятия инвестиций и инвестиционной деятельности, являются: Закон РСФСР от 26.06.1991 №1488-1 (ред. от 19.07.2011 №248-ФЗ) «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» и Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» 15.07.1998 г. №39-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 02.01.2000 №22-ФЗ, от 22.08.2004 №122-ФЗ, от 02.02.2006 №19-ФЗ, от 18.12.2006 №232-ФЗ, от 24.07.2007 №215-ФЗ).

В качестве инвестиции инвестор может использовать денежные средства, банковские депозитные вклады, акции, облигации, векселя и другие ценные бумаги, имеющие официальный статус на фондовом рынке, движимое и недвижимое имущество (здания и сооружения, машины и механизмы), материальные ценности, интеллектуальные ценности, закрепленные авторскими правами на открытия, изобретения, ноу-хау, проектные и конструкторские разработки, земельные участки и другие природные ресурсы, находящиеся в собственности инвестора и представляющие определенную ценность.

Ориентация на будущие доходы при вложении капитала - существенная черта, отличающая инвестиции от текущих затрат на производство товаров и услуг. Вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта является инвестиционной деятельностью. Инвестиционная деятельность складывается из таких элементов, как разработка инвестиционных намерений, разработка инвестиционного проекта, определение источников инвестирования и установление договорных отношений, организация строительной деятельности сооружения объекта и обеспечение его функционирования в соответствии с требованиями проекта.

Источниками инвестиций могут быть бюджетные, собственные, привлеченные и заемные средства. Из федерального бюджета обычно выделяются средства для реализации общегосударственных крупномасштабных программ и проектов.



Заинтересованность как юридических, так и физических лиц во вложении капитала в определенную сферу определяется величиной дохода. Если вкладываемые инвестиции будут приносить более высокий доход по сравнению с вложениями денежных средств в другие сферы, например в коммерческие банки, инверторы будут вкладывать свои средства в сферу развития производства, капитальное строительство. По мере насыщения капиталом данного сегмента рынка происходит перераспределение инвестиций в другие, более доходные области.

Капитальные вложения - инвестиции в основной капитал (основные средства), в том числе затраты на новое строительство, расширение, реконструкцию и техническое перевооружение действующих предприятий, приобретение машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря, проектно-изыскательские работы и другие затраты.

Субъектами инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений (далее - субъекты инвестиционной деятельности), являются инвесторы, заказчики, подрядчики, пользователи объектов капитальных вложений и другие лица.

Инвесторы осуществляют капитальные вложения на территории Российской Федерации с использованием собственных и (или) привлеченных средств в соответствии с законодательством Российской Федерации. Инвесторами могут быть физические и юридические лица, создаваемые на основе договора о совместной деятельности и не имеющие статуса юридического лица объединения юридических лиц, государственные органы, органы местного самоуправления, а также иностранные субъекты предпринимательской деятельности (далее - иностранные инвесторы).

Заказчики - уполномоченные на то инвесторами физические и юридические лица, которые осуществляют реализацию инвестиционных проектов.

При этом они не вмешиваются в предпринимательскую и (или) иную деятельность других субъектов инвестиционной деятельности, если иное не предусмотрено договором между ними. Заказчиками могут быть инвесторы.

Заказчик, не являющийся инвестором, наделяется правами владения, пользования и распоряжения капитальными вложениями на период и в пределах полномочий, которые установлены договором и (или) государственным контрактом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Подрядчики - физические и юридические лица, которые выполняют работы по договору подряда и (или) государственному или муниципальному контракту, заключаемым с заказчиками в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.



Федерации. Подрядчики обязаны иметь лицензию на осуществление ими тех видов деятельности, которые подлежат лицензированию в соответствии с федеральным законом.

Пользователи объектов капитальных вложений - физические и юридические лица, в том числе иностранные, а также государственные органы, органы местного самоуправления, иностранные государства, международные объединения и организации, для которых создаются указанные объекты. Пользователями объектов капитальных вложений могут быть инвесторы.

Инвестиции в здания и сооружения - расходы на строительство зданий и сооружений, которые складываются из выполненных строительных работ и приходящихся на них прочих капитальных затрат, включаемых при вводе объекта в эксплуатацию в инвентарную стоимость здания (сооружения) (проектно-изыскательских работ, работ по отводу земельных участков под строительство и т.п.). Затраты на строительство зданий показываются включая затраты на коммуникации внутри здания, необходимые для его эксплуатации (вся система отопления и канализации внутри здания, внутренняя сеть газопровода, силовой и осветительной электропроводки, телефонной электропроводки, вентиляционные устройства общесанитарного назначения, подъемники и лифты и т.д.).

Прочие инвестиции в основной капитал затраты по эксплуатационному и глубокому разведочному бурению на нефть, газ, термальные воды, расходы по насаждению и выращиванию многолетних культур (плодовоягодных насаждений всех видов, озеленительных и декоративных насаждений, защитных и других лесных полос, искусственных насаждений ботанических садов и других научно-исследовательских учреждений и т.д.), на формирование рабочего, продуктивного и племенного скота, затраты на приобретение фондов библиотек и др.

Инвестиции по источникам финансирования подразделяются на:

- собственные средства - прибыль, остающаяся в распоряжении организаций; амортизация; суммы, выплачиваемые страховыми органами в виде возмещения ущерба; другие собственные средства организаций;

- привлеченные средства: кредиты банков, средства от продажи акций, благотворительные и иные взносы, средства, выделяемые вышестоящими холдинговыми и акционерными компаниями, промышленно-финансовыми группами на безвозмездной основе; различные формы заемных средств, в том числе кредиты, предоставляемые государством на возвратной основе, кредиты иностранных инвесторов, облигационные займы, кредиты институциональных инвесторов;



инвестиционных фондов и компаний, страховых обществ, а также векселя и другие средства; средства из федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ и местных бюджетов; средства внебюджетных фондов (пенсионного фонда РФ, фонда социального страхования, фондов обязательного медицинского страхования); иностранные инвестиции.

Из общего объема собственных средств организации выделяют инвестиции, произведенные за счет прибыли и за счет амортизационных отчислений.

Из привлеченных средств выделяются инвестиции, осуществляемые - за счет кредитов банков, из них за счет кредитов иностранных банков, за счет заемных средств других организаций (кроме банков), внебюджетных фондов, бюджетные средства и прочие.

Инвестиции, осуществляемые за счет средств бюджетов всех уровней включают ассигнования федерального бюджета, субъектов федерации, местных (включая средства бюджетов, выделяемых на возвратной основе, средства целевых бюджетных фондов). Из бюджетных средств в отдельные позиции выделяются средства федерального бюджета и средства бюджетов субъектов РФ.

Из инвестиций, осуществляемых за счет прочих, не перечисленных привлеченных источников, выделяются инвестиции за счет средств, полученных от вышестоящих организаций (включая средства, выделяемые вышестоящими холдинговыми и акционерными компаниями, промышленно-финансовыми группами на безвозмездной основе), от долевого участия в строительстве организаций и населения, в т. ч. средств населения на строительство жилых домов и квартир в многоквартирных жилых домах, от выпуска корпоративных облигаций и от эмиссии акций.

### **Заказчик, застройщик, генеральный подрядчик, подрядчик в строительстве**

Строительство - крупнейшая отрасль народного хозяйства страны, которой принадлежит ведущая роль в развитии производительных сил и уровня благосостояния народа. В строительстве работает несколько миллионов человек, занятых как непосредственно на сооружении промышленных, гражданских и других объектов, так и в обеспечивающих строительство предприятиях и организациях.

К основным участникам строительства относятся юридические и физические лица, т.е. любые государственные, общественные, частные организации и



индивидуумы.

Инвестор (вкладчик) - юридическое или физическое лицо, осуществляющее долгосрочное вложение капитала в экономику (проект, предприятие и т. п.), как правило, в целях получения прибыли на вложенный капитал. Инвестор может быть застройщиком.

Девелопер (англ., to develop - развивать) - разновидность инвестора - лицо, вкладывающее средства в развитие городских или пригородных земель (освоение территории, прокладка коммуникаций и дорог) с последующей продажей застроенных или незастроенных участков.

Застройщик - юридическое или физическое лицо, официально заявившее о намерении осуществить строительство определенного объекта недвижимости и получившее на это разрешение. На основе архитектурно-планировочного задания он заказывает проектно-сметную документацию, получает разрешение на строительство и организует в период строительства все виды надзора. Застройщик проводит строительство собственными силами или с привлечением подрядчиков, а по окончании принимает объект в эксплуатацию и регистрирует право собственности в местном органе самоуправления. Функции заказчика он может выполнять сам, привлекать специализированную организацию (УКС, управленческую фирму и т.п.) или специалиста.

Заказчик - юридическое или физическое лицо, заключающее договор подряда или государственный контракт на строительство объекта недвижимости, которого планируют строительство, размещает заказы на его осуществление подрядными организациями, обеспечивает финансирование и контроль в период производства работ, а также принимает законченные строительством здания и сооружения. Инвестор, застройщик и заказчик могут быть в одном лице. При наличии внешнего инвестора заказчик выступает как его уполномоченный.

Выбор заказчика-застройщика и заключение с ним договора (контракта) осуществляется инвестором преимущественно на конкурсной основе при наличии, как правило, системы качества в соответствии с ГОСТ Р ИСО 9000. Заказчик-застройщик, не являющийся инвестором, наделяется правами владения, пользования и распоряжения капитальными вложениями на период и в пределах полномочий, которые установлены договором и (или) государственным контрактом в соответствии с законодательством РФ.

Подрядчик - юридическое или физическое лицо, выполняющее комплекс работ по строительству объектов различного назначения. Привлекаемый к работе



исполнитель должен иметь лицензию на те виды деятельности, где это предусмотрено законом. Договор с заказчиком заключает генеральный подрядчик - центральная фигура в строительстве.

Генеральным подрядчиком может выступать строительная организация, являющаяся юридическим лицом, находящаяся на самостоятельном балансе. Генподрядчик, как правило, своими силами выполняет общестроительные работы на строящемся объекте в соответствии с лицензией.

Генеральный подрядчик по генеральному контракту, заключенному с заказчиком, обязуется своими силами и средствами с привлечением субподрядных организаций построить и сдать заказчику в установленные сроки законченные объекты и производственные мощности.

При подрядном способе генподрядчик возглавляет строительство, отвечая перед заказчиком за своевременное и качественное осуществление проекта и сдачу объектов в эксплуатацию.

Для выполнения специальных работ генподрядчик привлекает специализированные организации - субподрядчиков, с которыми заключает контракт субподряда; функции заказчика по этим договорам выполняет подрядчик, а подрядчика - субподрядчик. Субподрядчик может привлекать для выполнения некоторых порученных ему работ другие специализированные организации.

Генподрядчик несет ответственность за выполнение не только работ, осуществляемых собственными силами (обычно общестроительных), но и за работу субподрядчиков; координирует производство работ всеми субподрядчиками, не вмешиваясь в их внутреннюю производственно-хозяйственную деятельность. Если заказчик заключает прямые договоры с несколькими подрядчиками, то их называют основными подрядчиками.

Застройщик осуществляет общее ведение строительства. Основными функциями застройщика в соответствии с действующим градостроительным законодательством являются:

- получение разрешения на строительство;
- получение права ограниченного пользования соседними земельными участками на время строительства;
- привлечение для осуществления работ по возведению объекта капитального строительства на основании договора заказчика, физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее – лица,



осуществляющие строительство);

- обеспечение строительства проектной документацией, прошедшей в предусмотренных законодательством случаях государственную экспертизу и утвержденной в установленном порядке;
- осуществление технического надзора;
- привлечение, в предусмотренных законодательством случаях, проектной организации для осуществления авторского надзора за строительством объекта;
- извещение о начале работ на строительной площадке органа, выдавшего разрешение на строительство, а также органа государственного строительного надзора, которому подконтролен данный объект;
- обеспечение безопасности работ на строительной площадке для окружающей природной среды и населения;
- принятие решений о начале, приостановке, консервации, прекращении строительства, реконструкции объекта недвижимости, а также о вводе законченного строительством объекта в эксплуатацию.

Строительство каждого объекта допускается осуществлять только на основе предварительно разработанной проектной документации, решений по организации строительства и технологии производства работ, которые должны быть приняты в проекте организации строительства и порядке производства работ.

Не допускается отступления от решений проектов организации строительства и порядка производства работ без согласования с организациями, разработавшими и утвердившими их.

Проектная документация должна быть допущена к производству работ застройщиком подписью ответственного лица или путем простановки штампа.

Лицо, осуществляющее строительство, вправе выполнить входной контроль переданной ему документации, передать застройщику или заказчику перечень выявленных в ней недостатков, проверить их устранение. Срок выполнения входного контроля проектной документации устанавливается в договоре.

В зависимости от сроков строительства объекта и объемов работ по решению заказчика или лица, осуществляющего строительство, разрабатывается проект производства работ на строительство зданий, строений или сооружений в целом, на возведение их отдельных частей (подземная и надземная части, секция, пролет, этаж, ярус и т.п.), на выполнение отдельных технически сложных строительных, монтажных и специальных строительных работ, а также работ подготовительного периода и передан на строительную площадку до начала возведения тех частей зданий



(сооружений) или начала выполнения тех работ, на которые проект производства работ составлен.

Застройщик (заказчик) должен подготовить для строительства территорию строительной площадки, обеспечив своевременное начало работы, в том числе передать в пользование лицу, осуществляющему строительство, необходимые для осуществления работ здания и сооружения, обеспечить переселение лиц и организаций, размещенных в подлежащих сносу зданиях, обеспечить подводку инженерных сетей, транспортировку грузов.

Застройщик (заказчик) должен обеспечить вынос на площадку геодезической разбивочной основы силами местного органа архитектуры и градостроительства или по его поручению – специализированной организацией, принять ее по акту.

Застройщик (заказчик) и лицо, осуществляющее строительство, а также, в необходимых случаях, лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, должны назначить следующих персонально ответственных за строящийся, реконструируемый объект должностных лиц:

- ответственного представителя технического надзора застройщика или заказчика – должностное лицо, отвечающее за ведение технического надзора;
- ответственного производителя работ - должностное лицо, отвечающее за выполнение строительных работ, в том числе за их безопасность и качество;
- ответственного представителя проектировщика – должностное лицо, отвечающее за ведение авторского надзора в случаях, когда авторский надзор выполняется.

Перед началом строительства лицо, осуществляющее строительство, должно подготовить документацию, необходимую для осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объекта капитального строительства:

- общий журнал работ, отражающий технологическую последовательность осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, сроки, качество и условия выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства;
- специальные журналы, отражающие выполнение отдельных видов работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства.

Требования по составу и порядку ведения исполнительной документации, форме и порядку ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет





выполнения работ, определяются федеральным органом исполнительной власти, ответственным за государственный строительный надзор (Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору, далее - Ростехнадзор).

Организация строительного производства в зависимости от объемов и детализации работ, применяемых средств механизации, условий осуществления строительства, состава рабочих бригад, организации рабочих мест разделяется на четыре этапа:

1 этап – подготовка земельного участка и выполнение земляных работ для строительства, подготовка объекта капитального строительства для реконструкции и капитального ремонта;

2 этап – монтаж фундаментов и конструкций подземной части до уровня пола первого этажа объекта капитального строительства при его строительстве, усиление и/или монтаж фундаментов и конструкций подземной части объекта капитального строительства при его реконструкции, ремонтно-восстановительные работы, включая работы по усилению фундаментов и/или замене конструкций подземной части объекта капитального строительства при капитальном ремонте;

3 этап – монтаж надземной части объекта капитального строительства при его строительстве, монтаж надземной части и изменение параметров объекта капитального строительства, его частей при реконструкции, ремонтно-восстановительные работы, включая работы по усилению и/или) замене конструкций надземной части объекта капитального строительства при капитальном ремонте;

4 этап – монтаж сетей инженерно-технического обеспечения (в том числе внутренних и наружных сетей), инженерных систем и оборудования объекта капитального строительства при его строительстве, изменение качества инженерно-технического обеспечения объекта капитального строительства при его реконструкции, замена сетей инженерно-технического обеспечения (в том числе внутренних и наружных сетей), инженерных систем и оборудования объекта капитального строительства при его капитальном ремонте, благоустройство прилегающей территории.

К основным работам по строительству объекта разрешается приступать только после устройства необходимых ограждений строительной площадки и опасных зон работ за ее пределами (охранных, защитных или сигнальных) с организацией в необходимых случаях контрольно-пропускного режима.

В тех случаях, когда строительная площадка расположена на территории, подверженной воздействию неблагоприятных природных явлений и геологических



процессов (сели, лавины, оползни, обвалы, заболоченность, подтопление) после создания геодезической разбивочной основы до начала выполнения строительных работ должны быть выполнены по специальным проектам первоочередные мероприятия и работы по защите территории от указанных процессов.

Лицо, осуществляющее строительство, должно обеспечивать безопасность работ для окружающей природной среды, при этом:

обеспечивать уборку строительной площадки и прилегающей к ней пятиметровой зоны, мусор и снег должны вывозиться в места, установленные органом местного самоуправления;

- производство работ в охранных заповедных и санитарных зонах выполнять в соответствии со специальными правилами;

- не допускать несанкционированного сведения древесно-кустарниковой растительности;

- не допускать выпуска воды со строительной площадки без защиты от размыва поверхности;

- при буровых работах принимать меры по предотвращению разлива подземных вод;

- работы по мелиорации и изменению существующего рельефа выполнять только в соответствии с согласованной органами государственного надзора и утвержденной проектной документацией;

- производственные и бытовые стоки должны обезвреживаться и быть организованными.

В подготовительный период должны быть возведены временные здания и сооружения, используемые для нужд строительства, или приспособленные для этих целей существующие здания и сооружения, а также выполнены постоянные или временные внутриплощадочные дороги. После окончания строительства временные здания и сооружения подлежат ликвидации.

В случаях, когда предусматривается последующая передача временных поселений, зданий и сооружений для постоянной эксплуатации, проекты временных поселений, зданий и сооружений должны разрабатываться, согласовываться и утверждаться в порядке, установленном для проектирования поселений, зданий и сооружений, предназначенных для постоянного использования по назначению.

Работы, связанные со вскрытием поверхности в местах расположения действующих подземных коммуникаций и сооружений, должны осуществляться с соблюдением требований, установленных организациями, эксплуатирующими эти



коммуникации.

Перед началом строительства необходимо выполнение лабораторных анализов для подтверждения соответствия прочностных и деформационных характеристик грунтов оснований характеристикам материалов инженерных изысканий.

Строительство должно вестись в технологической последовательности по этапам в соответствии с календарным планом (графиком) с учетом обоснованного совмещения отдельных видов работ, принятых в проекте организации строительства.

Запрещается начинать работы по возведению надземных конструкций здания (сооружения) или его части (секции, пролета, яруса, участка, захватки и т.д.) до полного окончания устройства подземных конструкций и обратной засыпки котлованов, траншей и пазух с уплотнением грунта до плотности его в естественном состоянии или заданной проектной документацией (за исключением подземных конструкций, возведение которых проектами производства работ предусмотрено в другие сроки).

После завершения этапа работ, возведения частей здания, сооружения выполняют геодезические измерения, называемые исполнительными геодезическими съемками.

По результатам исполнительной геодезической съемки элементов конструкций и частей зданий, сооружений следует составлять исполнительные геодезические схемы. На схемах должны наноситься проектные и фактические размеры или отклонения от них.

Исполнительную геодезическую съемку подземных инженерных сетей следует выполнять до их засыпки. Исключения составляет самотечная канализация, исполнительную съемку которой выполняют после засыпки траншей и гидравлического испытания труб.

При необходимости прекращения работ или их приостановки на срок более 6 месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта.

Решение о прекращении или приостановке строительства принимает застройщик или заказчик и извещает о принятом решении лицо, осуществляющее строительство, орган местного самоуправления, а также соответствующие органы государственного надзора, после чего застройщик, заказчик или лицо, осуществляющее строительство, не позднее чем через месяц составляют акт о приемке выполненной части объекта с описанием состояния объекта, указанием объемов и стоимости выполненных работ, ведомость примененных (смонтированных) на объекте оборудования, материалов и конструкций, ведомость неиспользованных и подлежащих хранению оборудования, материалов и конструкций, перечень работ, необходимых для



сохранности объекта и неиспользованных оборудования, материалов и конструкций.

При необходимости проектная организация по договору с застройщиком или заказчиком разрабатывает рабочие чертежи и смету консервации объекта, а лицо, осуществляющее строительство, выполняет работы, предусмотренные этими рабочими чертежами и сметами.

### **Взаимоотношение сторон в капитальном строительстве. Договор строительного подряда:**

Согласно ст. 740 ГК РФ по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену.

Субъектами договора строительного подряда являются заказчик и подрядчик. В роли заказчиков могут выступать любые физические и юридические лица. Однако на практике функции заказчика нередко передаются специализированным организациям, которые действуют в качестве представителей тех лиц, для которых предназначен строящийся объект.

В качестве подрядчиков выступают различные строительные и строительного-монтажные организации независимо от форм собственности, а также индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на строительную деятельность.

Существенными условиями договора строительного подряда являются условия о цене, предмете и о сроке договора.

1. Цена договора. Цена в договоре строительного подряда подлежит обязательному согласованию. Ввиду большого объема строительных работ цена договора обычно определяется путем составления сметы, представляющей собой постатейный перечень затрат на выполнение работ, приобретение оборудования, закупку строительных материалов и конструкций и т. п.

2. Предмет договора. Предметом договора строительного подряда является результат деятельности подрядчика, имеющий конкретную овеществленную форму. Им могут быть: объект нового строительства, реконструкция и техническое перевооружение действующего предприятия; капитальный ремонт здания или



сооружения. Договор строительного подряда может охватывать как весь комплекс работ по объекту, так и лишь часть из них. Формулируя предмет договора, необходимо четко указать наименование и местоположение объекта строительства, виды выполняемых работ, их объем, иные данные.

3. Срок договора. Согласно ст. 708 ГК РФ в договоре подряда указываются начальный и конечный сроки выполнения работы. Следовательно, в договоре необходимо четко определить даты начала и завершения строительства объекта. В отдельных случаях может указываться интервал времени от начала строительства до сдачи объекта в эксплуатацию. Кроме этого, стороны должны закрепить в договоре момент, с которого начинается отсчет времени (как правило, это момент предоставления строительной площадки, выплаты аванса или некая конкретная дата).

Форма договора строительного подряда в большинстве случаев письменная, причем договор составляется в виде единого документа, подписываемого сторонами. Текст договора может быть подготовлен как заказчиком или подрядчиком, так и совместно сторонами. До подписания основного договора строительного подряда заказчик и подрядчик вправе заключить предварительный договор, определяющий взаимоотношения сторон на стадии разработки и согласования проектной документации.

Договор строительного подряда считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем содержащимся в нем условиям и документ подписан сторонами или их уполномоченными представителями.

По договору строительного подряда подрядчик обязан:

1) осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ (ст. 743 ГК РФ).

Техническая документация при выполнении строительных работ представляет собой набор подготовленных в соответствии с требованиями нормативных документов схем, чертежей, графиков, расчетов, а также иных документов, необходимых для выполнения подрядных строительных работ.

2) исполнять полученные в ходе строительства указания заказчика, если такие указания не противоречат условиям договора строительного подряда и не представляют собой вмешательство в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика.

3) сообщить заказчику об обнаружении в ходе строительства не учтенной в технической документации работы и в связи с этим о необходимости проведения дополнительных работ и увеличения сметной стоимости строительства

4) подрядчик согласно ст. 745 ГК РФ обязан обеспечить строительство



материалами, в том числе деталями и конструкциями, или оборудованием, если договором строительного подряда не предусмотрено, что обеспечение строительства в целом или в определенной части осуществляет заказчик.

5) соблюдать при осуществлении работ требования правовых актов об охране окружающей среды и о безопасности строительных работ.

6) передать заказчику вместе с результатом работы информацию, касающуюся эксплуатации или иного использования предмета договора подряда, если это предусмотрено договором либо характер информации таков, что без нее невозможно использование результата работы для целей, указанных в договоре;

7) договором строительного подряда может быть предусмотрена обязанность подрядчика устранять по требованию заказчика и за его счет недостатки, за которые подрядчик не несет ответственности.

8) застраховать объект строительства.

Говоря об обязанностях подрядчика, необходимо отметить следующее. Согласно ст. 755 ГК РФ подрядчик, если иное не предусмотрено договором строительного подряда, гарантирует достижение объектом строительства указанных в технической документации показателей и возможность эксплуатации объекта в соответствии с договором строительного подряда на протяжении гарантийного срока. Установленный законом гарантийный срок может быть увеличен соглашением сторон.

Подрядчик несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, неправильной его эксплуатации или неправильности инструкций по его эксплуатации, разработанных самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами, ненадлежащего ремонта объекта, произведенного самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами.

При предъявлении требований, связанных с ненадлежащим качеством результата работ, применяются следующие правила:

1) заказчик вправе предъявить требования, связанные с недостатками результата работы, обнаруженными в течение гарантийного срока;

2) в случае, когда предусмотренный договором гарантийный срок составляет менее двух лет и недостатки результата работы обнаружены заказчиком по истечении гарантийного срока, но в пределах двух лет, подрядчик несет ответственность, если заказчик докажет, что недостатки возникли до передачи результата работы заказчику или по причинам, возникшим до этого момента;

3) в случае, когда на результат работы не установлен гарантийный срок,



требования, связанные с недостатками результата работы, могут быть предъявлены заказчиком при условии, что они были обнаружены в разумный срок, но в пределах двух лет со дня передачи результата работы, если иные сроки не установлены законом, договором или обычаями делового оборота;

4) если в соответствии с договором подряда результат работы принят заказчиком по частям, течение срока исковой давности начинается со дня приемки результата работы в целом;

5) если законом, иными правовыми актами или договором подряда установлен гарантийный срок и заявление по поводу недостатков результата работы сделано в пределах гарантийного срока, течение срока исковой давности начинается со дня заявления о недостатках. Предельный срок обнаружения недостатков составляет пять лет.

#### Права подрядчика

1. Если объект строительства до его приемки заказчиком погиб или поврежден вследствие недоброкачества предоставленного заказчиком материала (деталей, конструкций) или оборудования либо исполнения ошибочных указаний заказчика, подрядчик вправе требовать оплаты всей предусмотренной сметой стоимости работ при условии, что им были выполнены обязанности, предусмотренные п. 1 ст. 716 ГК РФ (ст. 741 ГК РФ), а именно: подрядчик немедленно предупредил заказчика и до получения от него указаний приостановил работу при обнаружении:

1) непригодности или недоброкачества предоставленных заказчиком материала, оборудования, технической документации или переданной для переработки (обработки) вещи;

2) возможных неблагоприятных для заказчика последствий выполнения его указаний о способе исполнения работы;

3) иных не зависящих от подрядчика обстоятельств, которые грозят годности или прочности результатов выполняемой работы либо создают невозможность ее завершения в срок.

Подрядчик, не предупредивший заказчика об указанных обстоятельствах либо продолживший работу, не дожидаясь истечения указанного в договоре срока, а при его отсутствии — разумного срока для ответа на предупреждение или несмотря на своевременное указание заказчика о прекращении работы, не вправе при предъявлении к нему или им к заказчику соответствующих требований ссылаться на указанные обстоятельства.

2. Подрядчик вправе потребовать от заказчика:



1) пересмотра сметы, если по не зависящим от него причинам стоимость работ превысила смету не менее чем на 10%. Пересмотр сметы осуществляется на основании ст. 450 ГК РФ, т.е. по правилам, установленным для расторжения и изменения договора;

2) возмещения разумных расходов, которые понесены им в связи с установлением и устранением дефектов в технической документации.

3. Подрядчик вправе отказаться от договора строительного подряда и потребовать от заказчика уплаты цены договора пропорционально выполненной части работ в случае обнаружившейся невозможности использования предоставленных заказчиком материалов или оборудования без ухудшения качества выполняемых работ и отказа заказчика от их замены.

4. Если договором строительного подряда прямо не запрещено выполнение отдельных работ или всего объема работ третьей стороной, подрядчик вправе заключать с иными организациями договор субподряда.

#### Права заказчика

1. Вносить изменения в техническую документацию при условии, если вызываемые этим дополнительные работы по стоимости не превышают 10% указанной в смете общей стоимости строительства и не меняют характера предусмотренных в договоре строительного подряда работ. Внесение в техническую документацию изменений в объеме большем, чем 10%, осуществляется на основе согласованной сторонами дополнительной сметы (ст. 744 ГК РФ).

2. Осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения (графика), качеством предоставленных подрядчиком материалов, а также правильностью использования подрядчиком материалов заказчика, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика.

3. В целях осуществления контроля и надзора за строительством и принятия от его имени решений во взаимоотношениях с подрядчиком заказчик может заключить самостоятельно без согласия подрядчика договор об оказании заказчику услуг такого рода с соответствующим инженером (инженерной организацией). В этом случае в договоре строительного подряда определяются функции такого инженера (инженерной организации), связанные с последствиями его действий для подрядчика.

4. Согласно ст. 729 ГК РФ в случае прекращения договора подряда по основаниям, предусмотренным законом или договором, до приемки заказчиком результата работы, выполненной подрядчиком, заказчик вправе требовать передачи ему результата незавершенной работы с компенсацией подрядчику произведенных затрат.





### Обязанности заказчика

1. Заказчик обязан своевременно предоставить для строительства земельный участок, площадь и состояние которого должны соответствовать содержащимся в договоре строительного подряда условиям, а при отсутствии таких условий — обеспечивать своевременное начало работ, нормальное их ведение и завершение в срок.
2. В случаях и в порядке, предусмотренных договором строительного подряда, заказчик обязан передавать подрядчику в пользование необходимые для осуществления работ здания и сооружения, обеспечивать транспортировку грузов в его адрес, временную подводку сетей энергоснабжения, водо- и паропровода и оказывать другие услуги.
3. Своевременно производить оплату работ подрядчика.
4. Немедленно организовать и произвести приемку результатов работ по получении сообщения подрядчика о готовности к сдаче-приемке.
5. Заказчик обязан оплатить подрядчику в полном объеме стоимость выполненных работ, а также возместить расходы, вызванные необходимостью прекращения работ и консервацией строительства, с зачетом выгод, которые подрядчик получил или мог получить вследствие прекращения работ, в случае их приостановления и консервации объекта по не зависящим от сторон причинам.



### **Рекомендуемая литература**

1. Постановление от 28 февраля 2001 г. N 15 «Об утверждении методических указаний по определению величины сметной прибыли в строительстве» вместе с МДС 81-25.2001 «Методические указания по определению величины сметной прибыли в строительстве»

2. Постановление от 17 декабря 1999 г. N 76 «Об утверждении методических указаний по определению величины накладных расходов в строительстве (МДС 81-4.99)» вместе с МДС 81-4.99 «Методические указания по определению величины накладных расходов в строительстве»

3. Постановление от 1 февраля 2006 г. N 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации» вместе с Положением «Об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации»

4. Приказ от 30 декабря 2009 г. N 624 «Об утверждении перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства»

5. Комментарий к приказу Минрегиона России от 30.12.2009 № 624 «Об утверждении перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства»

6. СНиП 3.01.04-87 «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения»

7. МДС 81-35.2004 «Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации»

8. Комментарий к федеральному закону от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» вместе с N 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях»

9. Постановление от 5 марта 2004 г. N 15/1 «Об утверждении и введении в действие методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации» вместе с МДС 81-35.2004 «Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации»

10. Постановление от 8 апреля 2002 г. N 16 «О мерах по завершению перехода на новую сметно-нормативную базу ценообразования в строительстве»

11. Постановление от 29 сентября 2008 г. N 724 «Об утверждении порядка



ведения государственного реестра саморегулируемых организаций» вместе с «Правилами ведения государственного реестра саморегулируемых организаций»

12. Приказ от 29 января 2010 г. N 43 «О дополнении Приказа федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 10 февраля 2009 г. N 57»

13. МДС 83-1.99 «Методические рекомендации по определению размера средств на оплату труда в договорных ценах и сметах на строительство и оплате труда работников строительно-монтажных и ремонтно-строительных организации»

14. Федеральный закон № 65-ФЗ от 1 мая 2007 г. «О внесении изменений в Федеральный закон «О техническом регулировании» (в ред. Федерального закона от 30.12.2009 N 385-ФЗ)

15. Постановление от 3 февраля 2010 г. N 48 «О минимально необходимых требованиях к выдаче саморегулируемыми организациями свидетельств о допуске к работам на особо опасных, технически сложных и уникальных объектах капитального строительства,

16. Приказ от 16 июня 2008 г. N 414 «Об утверждении и введении в действие типовой программы инспекции при проведении государственного строительного надзора на объектах использования атомной энергии» вместе с «РД-11-08-2008 «Типовая программа инспекции при проведении государственного строительного надзора на объектах использования атомной энергии»

17. Приказ от 26 декабря 2006 г. N 1128 «Об утверждении и введении в действие требований к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требований, предъявляемых к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения»

18. Трудовой кодекс РФ

19. Конституция РФ