

Образец договора подряда с гарантийными обязательствами



Договор строительного подряда и порядок его исполнения и заполнения регулируется гражданским кодексом Российской Федерации. Согласно договору подрядчик обязуется закончить строительные работы в оговоренный с заказчиком срок.

При нарушении сроков, а также при любых проблемах во время строительства или после, подрядчик несет гарантийные обязательства перед заказчиком.

Гарантийный срок на строительные объекты не является строго установленным, и варьируется в зависимости от типа работ, стройки, договоренности между сторонами.

Образец договора строительного подряда по гарантийным обязательствам

Подрядчик несет обязательства по гарантии в течение всего срока, обговоренного в договоре. Об этом гласит пункт 2, 755 статьи Гражданского кодекса Российской Федерации. Проследите за тем, чтобы срок гарантийных обязательств подрядчика имел отражение в договоре подряда.

Если вдруг в договоре не отражен срок гарантии, то тогда на строительный объект и работы действуют общие положения гражданского кодекса, указанные в 724 статье. Вы можете предъявить свои законные требования по качеству проведенных работ в течение двух лет с момента закрытия строительных работ, если нет указаний на другие сроки в договоре или акте приема-передачи.

Подрядчик не имеет право уменьшить установленные законом сроки гарантийных обязательств. Поэтому два года – это минимальный срок, в течение которого вы можете обратиться с проблемами к подрядчику.

Обратите внимание, что в соответствии с 737 статьей гражданского кодекса, гарантийный срок на недвижимость составляет пять лет с момента завершения работ. В течение этого срока, вы можете обратиться в строительную компанию или к подрядчику с претензиями по поводу качества работы.

Срок гарантийных обязательств может быть увеличен по соглашению сторон во время заключения договора подряда.

Подрядчик начинает нести ответственность по гарантийным обязательствам после того, как вы приняли строительные работы или должны были это сделать по срокам, установленным в договоре.

Если были обнаружены недостатки в качестве произведенных строительных работ, то гарантийный срок продлевается на период устранения недостатков. Возникшие недостатки устраняются за счет подрядчика. В свою очередь, вы должны сообщить подрядчику о выявленных недоработках и недостатках в разумные сроки после их обнаружения.

Часто в договор строительного подряда включается пункт, который обговаривает порядок предъявления претензий в случае обнаружения недостатков. Внимательно ознакомьтесь с договором перед тем, как его заверить.

Если в договоре прописано, что выявленный дефект должен быть закреплён двусторонним актом, то это невыгодно для вас. В таком случае, подтверждать выявленные дефекты будет нужно непосредственно при участии подрядчика, что значительно увеличит срок устранения недостатков.

Для того чтобы зафиксировать выявленные недостатки, необходимо письменно уведомить подрядчика о нарушениях, и о необходимости

собрать комиссию для фиксации нарушений и установления причин возникших проблем.

Если подрядчик не будет уведомлен должным образом о проведении экспертизы, вследствие чего не сможет принять участие в проводимой проверке, ваш судебный иск в его адрес может быть аннулирован и вам будет отказано в удовлетворении требований по устранению недостатков.

Качество строительных работ после их завершения должно полностью соответствовать условиям и требованиям, описанным в договоре. Если такие требования не отражены в полной мере в составленном договоре, то действуют общие положения, прописанные в гражданском кодексе Российской Федерации.

После сдачи строительного объекта, заказчик должен иметь полное право эксплуатировать его в соответствии с назначением, без ограничений и препятствий. Строительный объект, переданный подрядчиком заказчику должен соответствовать условиям договора, а также общим правилам и положениям законодательства.

Согласно гражданскому кодексу, подрядчик обязуется предоставить заказчику:

- Завершенные строительные работы, отвечающие всем требованиям безопасности и соответствующие положениям технической документации объекта;
- Соответствующие требованиям показатели строительного объекта;
- Строительный объект, который отличается надежностью, прочностью, устойчивостью, не только при его сдаче в эксплуатацию, но и в течении дальнейшего использования по назначению, даже в случае реконструкции или перестройки.

Если вы обнаружили недостатки в строительном объекте, не соответствие качеству, описанному в договоре подряда, нарушение сроков выполнения работ или устранения недостатков,

или столкнулись с проблемой эксплуатации строительного объекта по назначению из-за нарушений строительной бригады, вы можете обратиться к подрядчику и потребовать у него:

- исправления всех выявленных дефектов и недостатков в определенный срок;
- снижения стоимости за проведенные работы соразмерно выявленным недостаткам;
- возмещения всех убытков, которые были понесены из-за невозможности эксплуатировать здание, или возмещения расходов, затраченных на устранение дефектов.

Но для начала вам необходимо будет доказать, что недостатки вызваны по вине подрядчика или его бригады. Если вы приняли законченную работу и подписали акт приема-передачи без указания претензий, которые были обнаружены в дальнейшем, то вам необходимо уведомить подрядчика о проведении экспертизы для установления причины недостатка.

Необходимо уведомить подрядчика в письменном виде о проведении экспертизы, иначе в дальнейшем в суде в иске будет отказано. Но учтите, что одного только факта проведения экспертизы недостаточно для того, чтобы доказать факт проведения некачественных работ со стороны подрядчика после подписания акта.

Поэтому тщательно осматривайте передаваемый строительный объект от подрядчика перед подписанием акта-передачи здания, для того чтобы в дальнейшем не было проблем.

В случае, если вина подрядчика будет доказана, вы можете рассчитывать на компенсацию или устранение дефектов, в зависимости от того, что прописано в договоре строительного подряда относительно возникновения гарантийных случаев и порядка их устранения.

В договоре подряда может быть указано, что после сдачи объекта заказчик обязан устранять недостатки самостоятельно без привлечения подрядчика, а затем потребовать возмещения

расходов, понесенных в связи с ремонтом.

С другой стороны, если устранять дефекты по договору должен сам подрядчик, то самостоятельно осуществлять ремонтные работы вы можете только в том случае, если подрядчик нарушает сроки для выполнения требований договора. Только в этом случае, подрядчик в дальнейшем вернет средства, затраченные на устранение строительных недостатков.

Самое главное, что нужно помнить, заключая соглашение на проведение строительных работ с подрядчиком, это правильное составление договора строительного подряда. Для того, чтобы в дальнейшем не возникало спорных ситуаций, рекомендуется обратиться к опытным юристам, которые составят договор в соответствии с типом проводимых работ и целями заказчика.