**КАЗАНСКИЙ ИНСТИТУТ (ФИЛИАЛ)**

**ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ ВЫСШЕГО**

**ОБРАЗОВАНИЯ «ВСЕРОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ЮСТИЦИИ (РПА МИНЮСТА РОССИИ)»**

**ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ**

КУРСОВАЯ РАБОТА

По дисциплине «Гражданское право»

На тему: «Договор строительного подряда, его особенности»

Выполнил студент 201в группы

Амиров Р.Р.

Проверила Юсупова З.Г.

Оценка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись преподавателя)

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г.

Казань 2016 г.

**Содержание**

[Введение……………………………………………….…………………………. 3](http://www.bestreferat.ru/referat-295646.html#_Toc261609221)

Глава 1. Исторические предпосылки возникновения и правовая сущность договора строительного подряда

1.1. Исторические предпосылки возникновения……………………….5

1.2. Договор строительного подряда: определение, значение, предмет……………………………………………………………..……….9

1.3. Правовое регулирование договора строительного подряда ………15

Глава 2. Заключение и исполнение договора строительного подряда

2.1. Особенности заключения договора строительного подряда…....19

2.2. Права и обязанности сторон договора строительного подряда…...24

2.3. Ответственность за нарушение условий договора строительного подряда ……………………………………………………………….….27

[Заключение………………………………………………………………………](http://www.bestreferat.ru/referat-295646.html#_Toc261609225) 35

Список использованных нормативно – правовых актов, материалов судебной практики и специальной литературы ………………………………………..37

**Введение**

Актуальность темы заключается в том, что с переходом Российской Федерации к рыночной экономике и смене общественных отношений, изменение претерпели все секторы экономики, в том числе такая важная отрасль рыночного хозяйства как строительство. Строительство представляет собой сложный процесс, как с технической, так и с правовой стороны, поскольку здесь складываются различного рода отношения: экономические, технические и правовые. В связи с этим законодатель должен найти наиболее оптимальный механизм гражданско-правового регулирования отношений участников договора строительного подряда.

В основу рыночных механизмов положены отношения между лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность, с присущими им: равенством участников имущественных отношений, свободы предпринимательской деятельности, неприкосновенности частной собственности, свободы договора, недопустимости вмешательства кого-либо в частные дела, конкуренции, юридических гарантий прав предпринимателей и прочие. Все это расширило возможности диспозитивного регламентирования взаимоотношений сторон в договоре строительного подряда, в том числе и вопросов ответственности.

Объектом исследования являются гражданские правоотношения, возникающие из договора подряда на строительство.

Предметом исследования выступают нормы гражданского права, регулирующие отношения строительного подряда, определяющие специфику применения мер гражданско-правовой ответственности за нарушения законодательства в данной сфере.

Целью курсовой работы является рассмотрение исторических предпосылок возникновения, общих положений и изучение особенностей регулирования договоров строительного подряда.

Данная цель обуславливает необходимость решения следующих задач:

* обобщить и проанализировать теоретические аспекты договора строительного подряда;
* изучить нормативно-правовую базу регулирующую договор строительного подряда;
* рассмотреть содержание договора строительного подряда;
* определить сущность формы договора подряда.

Теоретическую основу исследования составляют основные положения, сформулированные в научных трудах авторов М.И. Брагинского, Л.И. Брауде, Е.Ю. Валявиной, О.Г. Ершова, Ю.В. Романец, А.Р. Шарифзянова, С.П. Юшкевича и других ученых в области управления взаимодействием на договорной основе различных участников строительного производства в современных условиях.

Методологическую основу исследования составляет совокупность общенаучных и специально-научных методов познания. В качестве общенаучных методов исследования использованы диалектический, формально-логический, исторический, и системный. К специально-научным методам относятся историко-правовой, сравнительно-правовой, логико-правой, статистический и комплексно-юридический.

Структура курсовой работы : введение, 2 главы, 6 параграфов, заключение, список использованных нормативно – правовых актов, материалов судебной практики и специальной литературы.

**Глава 1. Исторические предпосылки возникновения и правовая сущность договора строительного подряда.**

**1.1. Исторические предпосылки возникновения**

Изучая историю зарождения какого-либо гражданско-правового института, каждый исследователь неизменно обращается к праву Древнего Рима. И это не случайно, поскольку гражданское право возникло именно как право римских граждан, когда в 449 г. до н.э. выполнявший роль регулятора общественных отношений в римском обществе обычай был заменен Законами двенадцати таблиц. Последующее законодательство Древнего Рима объединяла одна общая черта - изложенные в нем правила были правом римских граждан, поскольку не распространялись ни на рабов, ни на чужестранцев. Очевидно, по этой причине существовавшее тогда право и стало именоваться «гражданским», то есть правом римских граждан.

Согласно праву Древнего Рима, договор найма включал в себя три обособленных (самостоятельных) подвида:

* найм вещей (location - conduction ria);
* подряд или найм работ (location - conduction operas);
* найм услуг (location - conduction oberarum).

В этой связи М.И. Брагинский отмечает внутреннюю связь подряда с договором найма и приводит следующую цитату из титула II книги двенадцатой «Дигест Юстиниана»: «Если я даю заказ на постройку дома с тем, чтобы подрядчик делал все на свои средства, то он переносит на меня собственность на сделанное и, однако, это является наймом, ибо мастер сдает в наем свою работу, то есть обязанность делания»[[1]](#footnote-1).

При решении возникающих строительных задач постепенно зародились такие понятия, как смета, расход, цена, срок строительства, гарантии качества, которые в современном гражданском праве имеют статус существенных условий договора.

Развитие института строительного подряда в условиях феодального государства связывают с возникновением торгового права.

В зарубежном праве в процесс развития гражданско-правового института строительного подряда значительный вклад внесла кодификация частного права.

Вместе с тем, необходимо отметить, что отдельного от гражданского кодекса кодифицированного правового акта, регулирующего отношения в области строительства, создано не было. В настоящее время в странах романо-германской системы права договор подряда регулируется нормами гражданских кодексов.

В качестве предварительного итога можно сделать вывод о том, что договор строительного подряда в развитых европейских государствах сложился примерно в начале XIX века в условиях буржуазного государства и типа права на основе договоров найма и купли-продажи, заимствованных феодальным государством этих стран из римского права.

Зарождение и эволюция российского законодательства о строительном подряде, как об одном из институтов гражданского права не получили всестороннего отражения в отечественной юридической литературе.

С. П. Юшкевич, в частности, делает вывод о том, что именно на основе обычного права сложилась практика письменного заключения подрядов. К 1547 году относятся первые письменные свидетельства о частных подрядных строительных сделках, оформляемых в виде подрядных грамот или записей.

В 1595 г. царь Федор Иоаннович принял Наказ «О заготовлении материалов для строения Смоленской крепости».

В 1719 г. в эпоху грандиозного строительства Петром I утвержден регламент Камер-коллегии, которой вменялось в обязанность заключать договоры подряда и поставки материалов на объекты строительства для государственных нужд посредством торгов.

В 1776 г. Екатериной Великой утверждены предписания «О контрактах по подряду, поставки и откупу».

Первым исторически значимым юридическим документом по законодательному регулированию некоторых положений именно по ведению строительных работ стало издание Свода законов гражданских в 1835 году. Указанный свод являлся первой частью тома 10 Общего свода законов Российской империи. С введением Общего свода были отменены все прочие законы, которые действовали со времен Соборного уложения 1649 года. Впервые в Российском законодательстве в нем было дано определение договора подряда. Договор подряда имел ярко выраженный административный характер регулирования содержащихся в нем норм и правил и традиционно для России не обособлялся от договора поставки[[2]](#footnote-2).

Свод законов гражданских определял, что договор должен содержать: условия по виду работ и предмету подрядного договора; указывалось, что необходимо определить инструмент, перечень строительных материалов, их качество, сторону, которая будет их поставлять (заказчика или подрядчика); срок работ, вид оплаты и порядок расчетов; способ контроля за ходом выполнения работ; порядок проверки выполненных работ и их приемки государственными структурами. Сводом было установлено, что общий срок строительства не должен превышать четырех лет.

Примечателен факт, что состав регулируемых Сводом положений почти полностью идентичен составу положений, регулируемых ныне действующим Гражданским кодексом. Это свидетельствует с одной стороны о законодательной преемственности, а с другой стороны - о высоком юридическом потенциале и о глубокой работе, проведенной отечественной нормотворческой мыслью XIX века.

В Своде законов гражданских законодатель разделял договор по субъектному составу: между частными лицами и для казенных нужд, где в роли заказчика выступало государство. Казенным подрядам и поставкам была посвящена отдельная статья, имелся ряд статей, касавшихся частных строительных подрядов. Такая подробная регламентация казенных подрядов была вызвана необходимостью особой охраны государственных интересов.

На подбор претендентов для выполнения казенных подрядов были установлены конкурсные процедуры[[3]](#footnote-3).

Дальнейшему юридическому совершенствованию строительного направления в гражданском праве помешал ход исторического развития государства Российского. Война 1905 года и Первая мировая война, революционные события 1917 года и последующая за ними гражданская война в России полностью остановили процесс нормотворчества по подряду вообще и по строительному подряду в частности.

К вопросам подрядных отношений и строительным проблемам законодатель вернулся только по окончании этих событий. У нового Российского государства возникла острая необходимость восстановления разрушенных зданий, коммуникаций, воссоздания промышленного потенциала. С этой целью в 1927 г, было разработано положение «О государственных подрядах и поставках»[[4]](#footnote-4).

Для выполнения крупномасштабных строительных задач советское государство было вынуждено пойти по пути создания крупных специализированных строительных трестов, эксплуатационных управлений, отделов капитального строительства и прочих тому подобных организации[[5]](#footnote-5).

В Гражданском кодексе РСФСР 1964 года законодатель разделил договор подряда на просто «Подряд» (гл. 30) и «Подряд на капитальное строительство» (гл. 31). Таким образом, строительный подряд был выведен даже из рамок подрядных отношений. Целью подряда ставилось выполнение определенных работ по заданию заказчика. Такая постановка вопроса сосредотачивала подрядчика на процессе строительства ради самого процесса и не подвигала на достижение цели работ.

Впервые за всю историю Российского государства договор строительного подряда получил обособленное описание и был представлен как отдельный, самостоятельный вид. При этом необходимо отметить, что, учитывая специфику советского периода развития юридической мысли России, законодатель хотя и допускал исполнение подрядных работ частным лицом, но только им лично. Иначе, в случае привлечения наемных работников, возникала ситуация эксплуатации чужого труда, что было чуждо нормам морали и нравственности социалистического общества.

Развитие и углубление рыночных процессов заставило законодателя основательно пересмотреть многие нормы социалистической эпохи. 21 октября 1994 года Государственной Думой принята первая часть Гражданского кодекса (далее – ГК РФ), 26 января 1996 года — вторая часть нового ГК РФ, а 26 ноября 2001 года - третья часть ГК РФ.

ГК РФ вернул строительный подряд в рамки подряда вообще, сохранив при этом его как самостоятельный вид договора.

**1.2. Договор строительного подряда: определение, значение, предмет**

Строительство составляет особую отрасль материального производства. Она отличается тем, что в этом случае конечный продукт представляет собой недвижимость: создаваемые и подготовленные к вводу объекты, которые прочно связаны с землей, и по этой причине «перемещение невозможно без несоразмерного ущерба их назначению». Эти и иные особенности строительства предопределили специфику опосредствующих соответствующие отношения договоров[[6]](#footnote-6).

По договору строительного подряде одна сторона (подрядчик) обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а другая сторона (заказчик) обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результаты уплатить обусловленную цену (п.1 ст.740 ГК РФ).[[7]](#footnote-7)

По своей юридической природе данный договор, - двусторонний, консенсуальный и возмездный.

Вместе с тем договору строительного подряда присуши определенные особенности, позволяющие выделить его в отдельный вид договора подряда. Во-первых, по договору строительного подряда работа, выполняемая подрядчиком, состоит в строительстве определенного объекта или представляет собой иной вид строительных работ. Во-вторых, на стороне заказчика лежит дополнительная (по сравнению с обычным договором подряда) обязанность по созданию подрядчику необходимых условий для выполнения работ.

Предмет договора строительного подряда может быть выражен в следующих действиях подрядчика:

* строительство определенного объекта и передача последнего заказчику;
* реконструкция предприятия, здания, сооружения или иного объекта и передача результатов работ заказчику;
* выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ и передача их результатов заказчику.

Понятием «предмет договора строительного подряда» охватываются также следующие действия заказчика, как создание подрядчику необходимых условий для выполнения работ; принятие объекта строительства или результатов иных строительных работ; уплата обусловленной цены за выполненные работы[[8]](#footnote-8).

Таким образом, основным отличительным признаком договора строительного подряда, выделяющим его в отдельный вид договора подряда, служит характер работ и особая область, в которой они осуществляются. Поэтому, например, выполнение монтажных работ относится к предмету договора строительного подряда, если это связано со строительством соответствующего объекта. В том случае, когда монтажные работы не связаны со строительством (скажем, при замене старого оборудования на новое), они осуществляются по договору подряда. Выполнение монтажных и пусконаладочных работ в отношении приобретенного оборудования может быть возложено и на поставщика по договору поставки.

Особым образом решается вопрос, связанный с правовой квалификацией работ по капитальному ремонту зданий и сооружений: соответствующие правоотношения регулируются договором строительного подряда, если иное не будет предусмотрено самим договором. Следовательно, его стороны вправе исключить применение к их правоотношениям правил о договоре строительного подряда, которые в этом случае должны квалифицироваться в качестве договора подряда, поскольку предметом такого договора остается выполнение определенных работ с передачей их результата заказчику.

Специфика договора строительного подряда наиболее полно выражается в такой особой форме строительного подряда, как строительство «под ключ», при котором подрядчик принимает на себя обязательство по выполнению полного цикла работ, обеспечивающих создание необходимого объекта: от его проектирования и до сдачи заказчику построенного и принятого в эксплуатацию объекта строительства[[9]](#footnote-9).

Договором строительного подряда может быть предусмотрено, что отношения сторон продолжаются некоторое время и после сдачи результата работ заказчику. Речь идет о тех случаях, когда по условиям договора подрядчик принимает на себя обязанность обеспечить эксплуатацию объекта после его принятия заказчиком в течение указанного в договоре срока (п. 2 ст. 740 ГК РФ.) Виды, объем и стоимость услуг подрядчика, оказываемых заказчику по обеспечению эксплуатации построенного объекта (например, обучение работников заказчика, разработка инструкций по эксплуатации нового оборудования, доведение его до проектной мощности и т.п.), определяются в договоре строительного подряда. В подобной ситуации можно говорить о расширении его содержания.

Если в роли заказчика по договору строительного подряда выступает гражданин, а работы, выполняемые подрядчиком по такому договору, предназначены для удовлетворения бытовых или других личных потребностей гражданина-заказчика, то к отношениям сторон по такому договору соответственно применяются правила о правах заказчика по договору бытового подряда (п. 3 ст. 740 ГК РФ). И в этом случае можно говорить о расширении содержания договора строительного подряда за счет наделения заказчика дополнительными правами и возложения на подрядчика соответствующих дополнительных обязанностей, предусмотренных ст. 730-739 ГК РФ. Кроме того, к отношениям сторон такого договора, не урегулированным ГК РФ, подлежат применению законы о защите прав потребителей и иные правовые акты, принятые в соответствии с ними (п. 3 ст. 730 ГК РФ).

Также необходимо отметить о том, что нет формы договора строительного подряда на все случаи и практически всегда существует необходимость формирования структуры договора исходя из конкретных обстоятельств. При любом сочетании субъектов главным в процессе капитального строительства является заказчик. Деятельность подрядных строительных организаций может быть генподрядной и субподрядной. При этом следует иметь в виду, что генподрядная организация может не проводить никаких строительных работ, а содержание ее деятельности сводится к посредничеству; сбору и анализу экономической, управленческой или другой информации, связанной со строительством; организации, обеспечению ведения строительных работ и руководству процессом строительства. Работодателем для субподрядной организации является генподрядная организация.

Субподрядные организации - непосредственные исполнители строительных работ. Они, как правило, имеют узкую специализацию по видам работ. Практическая реализация договора строительного подряда по схеме заказчик - генподрядчик - субподрядчик зависит от конкретных условий, задач и целей, стоящих перед участниками капитального строительства. Кроме того, разграничение функций между участниками процесса капитального строительства, степень детализации обязательств и требований по их выполнению могут быть определены самими сторонами договора или основаны только на существующих нормативно-правовых актах общего назначения. Таким образом, если договором строительного подряда иное не предусмотрено, то отношения регулируются на основе действующего законодательства в области инвестиционной деятельности, связанной с капитальным строительством. Следует учесть, что в качестве генподрядчика или субподрядчика может фигурировать только хозяйствующий субъект, имеющий специальную лицензию. Кроме того, для выполнения некоторых видов строительных работ требуется оформить дополнительную лицензию. Иными словами, организации, не имеющие соответствующих лицензий, не имеют право осуществлять строительство.

Момент перехода права собственности на объект строительства влияет, в частности, на определение ответственности за сохранность объекта или его части; выявление налоговой базы; момент истечения гарантийного срока качества; срок исковой давности; возникновение кредиторской задолженности заказчика. Вопросы приемки и сдачи строительных работ регламентируются ст.753 ГК РФ. В ней, в частности, отмечено, что заказчик, получивший сообщение подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных по договору строительного подряда работ, обязан немедленно приступить к его приемке. Если иное не предусмотрено договором, работы по сдаче выполненных строительных работ осуществляются за счет заказчика объекта строительства. Кроме того, заказчик, предварительно принявший результат отдельного этапа работ, несет риск последствий гибели или повреждения результата работ, которые произошли не по вине подрядчика.

В ст.746 ГК РФ указано, что выполненные подрядчиком работы оплачиваются заказчиком в размере, предусмотренном сметой, в сроки и в порядке, которые установлены законом или договором строительного подряда. Из этого следует, что субъекты договора строительного подряда могут применять те сроки, варианты, формы и порядок оплаты строительных работ, относительно которых они достигли согласия.

Кроме того, согласно ст.711 ГК РФ в том случае, если договором подряда не предусмотрена предварительная оплата выполненных строительных работ или отдельных их этапов, заказчик обязан уплатить подрядчику договорную цену после окончательной сдачи результатов работ при условии, что работа выполнена надлежащим образом и в согласованный срок, либо с согласия заказчика - досрочно. Из текста ст.711 ГК РФ невозможно определить, когда именно заказчик должен оплатить выполненные работы подрядчику. Формулировка после окончательной сдачи результатов работ не устанавливает конкретного срока. Из этого следует вывод о том, что вопросы, связанные с условиями и сроками оплаты, следует проработать на стадии заключения договора строительного подряда. Кроме того, важно указать в договоре форму оплаты работ, так как ГК РФ не определено, каким именно образом заказчик должен погасить свою задолженность перед подрядной организацией.

**1.3. Правовое регулирование договора строительного подряда**

Договор строительного подряда, как и любой другой коммерческий договор, включает в себя ряд юридических характеристик, знание которых позволяет получить представление о структуре правоотношений его участников.

Договор строительного подряда заключается на строительство или реконструкцию предприятия, здания (в том числе жилого дома), сооружения или иного объекта, а также на выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ.

Согласно гражданскому законодательству правила о договоре строительного подряда применяются также к работам по капитальному ремонту зданий и сооружений, если иное не предусмотрено договором. В случаях, предусмотренных договором, подрядчик принимает на себя обязанность обеспечить эксплуатацию объекта после его принятия заказчиком в течение указанного в договоре срока.

Необходимо обратить внимание, что когда по договору строительного подряда выполняются работы для удовлетворения бытовых или других личных потребностей гражданина-заказчика, то к такому договору применяются правила параграфа 2 главы 37 ГК РФ о правах заказчика по договору бытового подряда.

Правовые отношения в сфере строительной деятельности преимущественно регулируются общими правилами о договорах подряда и нормами параграфа 3 главы 37 ГК РФ о договоре строительного подряда. Следовательно, чтобы иметь более полное представление о правовом регулировании в области капитального строительства, необходимо одновременно учитывать как специальные правила о строительном подряде, так и общие положения о договорах подряда.

Кроме ГК РФ, к источникам правового регулирования отношений в сфере капитального строительства относятся и другие законодательные акты РФ. Важнейшее место среди них занимают федеральные законы об инвестиционной деятельности - Федеральный закон "О лицензировании отдельных видов деятельности", Федеральный закон "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации», осуществляемой в форме капитальных вложений, Федеральный закон «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», Градостроительный и Земельный кодексы РФ и др.

К договорам подряда также применяется Закон «О защите прав потребителей». Правовые положения законов развиты в подзаконных актах, утвержденных указами Президента, постановлениями Правительства, министерствами и иными федеральными органами исполнительной власти.

Наряду с законами и подзаконными актами, утвержденными на федеральном уровне, в области организации строительных работ действует немало актов, принятых субъектами РФ. Так, например, Санкт-Петербург вправе принимать собственные нормативные правовые акты (законы, распоряжения губернатора, положения, регламенты, приказы) по вопросам, отнесенным к предметам ведения Санкт-Петербурга и предметам совместного ведения Российской Федерации и Санкт-Петербурга. В городе также приняты и действуют территориальные строительные, санитарные и иные нормы[[10]](#footnote-10).

Особенностью строительной деятельности является то, что при правовом регулировании договора строительного подряда применяется большое количество строительных норм и правил (далее - СНиП), стандартов и технических условий, различных инструкций и положений, принимаемых уполномоченными государственными органами. Многие из действующих норм и правил данной категории были утверждены еще союзными ведомствами. В настоящее время идет постепенный процесс их обновления, обусловленный как научно-техническим прогрессом, так и повышением требований к качеству и безопасности объектов строительства.

Так же важно не забывать о правильном правовом оформлении и сдачу-приемку работ по договору строительного подряда. Правильно оформить сдачу-приемку работ по договору строительного подряда очень важно. Ведь именно с этим событием связано обязательство заказчика произвести оплату.

Анализ ст. 753 ГК РФ позволяет выделить следующие стадии сдачи-приемки работ:

* подрядчик извещает заказчика о готовности к сдаче работ либо, если это предусмотрено договором, выполненного этапа работ;
* проводятся предварительные испытания, если это предусмотрено законом или договором строительного подряда, либо вытекает из характера работ;
* проводится непосредственно сдача и приемка результата работ, а также экспертиза недостатков, если заявлено требование о том, чтобы ее проводить;
* составляются и подписываются акты сдачи-приемки работ. Если выявлены недостатки, то акт сдачи-приемки работ подписывается с замечаниями о недостатках;
* устраняются недостатки работ, после чего подписывается документ, подтверждающий их устранение (если они выявлены).

Согласно п. 5 ст. 753 Гражданского кодекса РФ, в случаях, когда это предусмотрено законом или договором строительного подряда либо вытекает из характера работ, выполняемых по договору, приемке результата работ должны предшествовать предварительные испытания. Приемка может осуществляться только при положительном результате предварительных испытаний.

Таким образом, если предварительные испытания должны проводиться, то в интересах подрядчика согласовать в договоре строительного подряда их способы и параметры. Ведь получение любого отрицательного результата может служить основанием для отказа заказчика от подписания акта сдачи-приемки работ. Существенное значение для правильного прохождения данной стадии сдачи-приемки работ имеет также и такой факт. Даже если после первоначальных предварительных испытаний, давших отрицательный результат, выявленные при предварительном испытании дефекты подрядчиком устранены, необходимо проводить такие испытания повторно. При отсутствии положительных результатов испытаний заказчик имеет право отказаться от подписания акта сдачи-приемки работ.

**Глава 2. Заключение и исполнение договора строительного подряда.**

**2.1. Особенности заключения договора строительного подряда**

Согласно ст. 434 ГК РФ, договор может быть заключен в любой форме, предусмотренной для совершения сделок, если законом для договоров данного вида не установлена определенная форма[[11]](#footnote-11).

Вместе с тем, положения главы 37 ГК РФ, регулирующие отношения по поводу строительного подряда, не устанавливают требований к форме договора строительного подряда; они также не отсылают к другим нормам ГК РФ либо иным нормативным правовым актам за разрешением данного вопроса. Характерно, что ст. 702-729 ГК РФ, заключающие в себе общие положения о подряде, регулируя столь важные вопросы, как срок, цена, порядок оплаты, ответственность, права и обязанности подрядчика и заказчика, качество работы и т.п., так же обходят стороной форму договора подряда.

В этой связи следует, очевидно, обратиться к указанной выше статье 434 ГК РФ с тем, чтобы на основе ее анализа, анализа положений главы 37 ГК РФ и юридической практики сделать вывод о наиболее целесообразной форме договора строительного подряда вообще, и договора подряда на строительство офисных и торговых центров, в частности.

Представляется, что, говоря о договоре строительного подряда, одним из субъектов которого, как правило, является юридическое лицо, следует обратиться к положениям ст. 161 ГК РФ. Так, в простой письменной форме должны совершаться сделки:

* юридических лиц между собой и с гражданами;
* сделки граждан между собой на сумму, превышающую десять тысяч рублей, а в случаях, предусмотренных законом, - независимо от суммы сделки.

Нотариальное же удостоверение сделок необходимо в случаях, указанных в законе, а также в случаях, предусмотренных соглашением сторон ст. 163 ГК РФ. Например, стороны договора строительного подряда вполне могут удостоверить заключенную ими сделку у нотариуса.

На основании указанных норм ГК РФ можно сделать вывод о том, что в простой письменной форме договор строительного подряда надлежит заключать в следующих случаях:

* во-первых, если хотя бы одним из его участников является юридическое лицо;
* во-вторых, если участниками договора, хотя и являются только граждане (физические лица), но цена сделки превышает десять тысяч рублей;
* в-третьих, если договор строительного подряда содержит иностранный элемент и может быть квалифицирован в силу этого как внешнеэкономическая сделка;
* в-четвертых, если соглашением сторон предусмотрена письменная форма договора строительного подряда, хотя бы по закону такая форма и не требовалась.

Сказанное позволяет не согласиться с встречающимися в гражданско-правовой литературе утверждением о том, что «форма договора строительного подряда письменная»[[12]](#footnote-12). Представляется, что в основе такого утверждения должны лежать либо нормы ГК РФ, которых, как мы установили, не имеется, либо сложившаяся юридическая практика в указанной сфере правоотношений.

На наш взгляд, не вызываем сомнений утверждение о том, что «форма договора строительного подряда в большинстве случаев письменная»[[13]](#footnote-13).

В письменной форме договор строительного подряда должен быть заключен путем составления документа, выражающего его содержание и подписанного лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами. Соглашением сторон могут устанавливаться дополнительные требования, которым должна соответствовать письменная форма сделки (совершение на бланке определенной формы, скрепление печатью и т.п.), и, соответственно, предусматриваться последствия несоблюдения этих требований (п. 1 ст. 160, п. 1 ст. 162 ГК РФ).

На основании п. 2 ст. 434 ГК РФ можно сделать вывод о том, что помимо составления одного документа, подписанного сторонами, договор в письменной форме может быть заключен путем обмена письмами, телеграммами, телексами, телефаксами и иными документами, в том числе электронными документами, передаваемыми по каналам связи, позволяющими достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

При этом письменная форма договора считается соблюденной, если лицом, получившим письменную оферту, в срок, установленный для ее акцепта, совершены действия по выполнению указанных в ней условий договора (это лицо приступило к выполнению обусловленных офертой работ, уплатило соответствующей суммы и т.п.), которые считаются акцептом, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или не указано в оферте (п. 3 ст. 434 и п. 3 ст. 438 ГК РФ).

Использование при совершении сделок факсимильного воспроизведения подписи с помощью средств механического или иного копирования, электронно-цифровой подписи либо иного аналога собственноручной подписи допускается в случаях и в порядке, предусмотренных законом, иными правовыми актами или соглашением

Данное условие может быть установлено также законом, иными нормативными правовыми актами. Однако, как нами было отмечено, форма договора строительного подряда такого рода актами не регламентируется сторон[[14]](#footnote-14).

Проецируя положения статьи 162 ГК РФ на отношения по договору строительного подряда, можно сделать вывод о том, что несоблюдение простой письменной формы договора строительного подряда лишает заказчика и подрядчика права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства. Несоблюдение простой письменной формы договора строительного подряда, являющегося внешнеэкономической сделкой, влечет его недействительность[[15]](#footnote-15).

Вопрос о законодательном закреплении требований к форме договора строительного подряда не новый. Однако по сей день он не решен, что неизбежно вызывает продолжение научных дискуссий.

Так, Ю.В. Романец, поддерживая позицию о необходимости законодательного регулирования формы договора строительного подряда, в этой связи проводит аналогию данного договора с договором купли-продажи недвижимости. Он пишет, в частности, что «заслуживает внимания вопрос о целесообразности унификации некоторых норм, отражающих специфику зданий и сооружений, на которые не влияют особенности направленности купли-продажи и подряда. Например, ст. 550 ГК предусматривает, что договор продажи недвижимости должен заключаться в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, и несоблюдение такой формы влечет недействительность договора. Признаки, обусловившие данное правило, присутствует и в строительном подряде. Однако прямого указания о заключении договора строительного подряда в указанной форме ГК не содержит»[[16]](#footnote-16).

С.П. Юшкевич, в целом придерживаясь аналогичной позиции, несколько иначе ее обосновывает. Он, в частности, полагает, что содержание (прежде всего условие о предмете) договора как сделки предопределяет форму сделки. Иными словами цель любого договора выражает его предмет. А цели у договоров продажи недвижимости и договора строительного подряда различны. Цель договора купли-продажи состоит в перенесении права собственности на вещь, служащую товаром, на покупателя. В договоре строительного подряда никакого перенесения права собственности на вещь не происходит, поскольку интерес заказчика состоит в получении новой вещи, изготовленной подрядчиком как стороной в данном договоре, или в улучшении качеств уже существующей вещи[[17]](#footnote-17).

Хотя рассматриваемые виды договоров имеют наряду с тем, что возникают по поводу недвижимого имущества, имеют существенные различия. В этой связи указанный автор полагает, что нет никаких оснований устанавливать решение формы договора строительного подряда идентичное тому, которое предусмотрено для продажи недвижимости, особенно в части признания договора недействительным при нарушении формы. Характерно, что договор строительного подряда регулирует отношения не только по передаче результата строительных работ, но и сами строительные работы. Следовательно, рассматриваемый договор должен заключаться в письменной форме.

**2.2. Права и обязанности сторон договора строительного подряда**

Сторонами в договоре строительного подряда являются заказчик и подрядчик. В роли заказчика может выступать любой субъект гражданского права: физическое или юридическое лицо, а также соответствующее публично-правовое образование в лице его уполномоченного органа. Эту роль может выполнять лицо, инвестирующее свои средства в строительство (инвестор) и рассчитывающее на приобретение права собственности на создаваемый объект недвижимости по окончании его строительства. В других случаях инвестор возлагает функции заказчика в договоре строительного подряда, требующие специальных знаний, умений и навыков, на специализированную организацию, которая в отношениях с подрядчиком, несмотря на то, что заключает договор строительного подряда от своего имени, по существу представляя интересы инвестора.

В случаях, когда осуществление правомочий заказчика по контролю и надзору за выполнением работ по договору строительного подряда невозможно без специальных познаний в области строительства, заказчик может самостоятельно (без согласия подрядчика) привлечь для этих целей инженера (инженерную организацию), заключив с ним договор о возмездном оказании соответствующих услуг. Привлеченный заказчиком инженер не только осуществляет контроль и надзор за строительством, но и принимает все необходимые решения в этой области во взаимоотношениях с подрядчиком. Что касается договора строительного подряда, то в этом случае в его тексте должны быть определены функции инженера, привлеченного заказчиком, а также последствия его действий для подрядчика (ст. 749 ГК).

В качестве подрядчика в договоре строительного подряда могут выступать физические и юридические лица, обладающие необходимыми познаниями, умениями и навыками для выполнения соответствующих строительных работ.

Вместе с тем для отношений, складывающихся в области строительного подряда, характерна сложная структура договорных связей. Весьма распространенной является ситуация, когда заказчик заключает договор строительного подряда с генеральным подрядчиком, который, в свою очередь, привлекает для исполнения своих договорных обязательств других лиц, специализирующихся на проведении определенных строительных работ - субподрядчиков. В этом случае между генеральным подрядчиком и субподрядчиками заключаются договоры строительного субподряда. При такой структуре договорных связей особенность правового положения генерального подрядчика состоит в том, что он несет ответственность перед заказчиком за все последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств субподрядчиками (п. 1 ст. 313 и ст. 403 ГК), а перед субподрядчиками - ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение заказчиком своих обязательств по договору строительного подряда (ст. 706 ГК).

Так, по одному из дел субподрядчик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с генерального подрядчика стоимости работ, а также процентов за пользование чужими денежными средствами (ст. 395 ГК). Генеральный подрядчик иска не признал, ссылаясь на то, что неоплата выполненных субподрядчиком работ произошла из-за отсутствия денежных средств у заказчика. Арбитражный суд не согласился с возражениями генерального подрядчика и удовлетворил исковые требования, сославшись на то, что подрядчик, если иное не вытекает из закона или договора, вправе привлечь к исполнению своих обязательств субподрядчиков. Однако он в этом случае несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение заказчиком обязательств по договору подряда перед субподрядчиком. Поскольку факт выполнения субподрядчиком работ и их стоимость были подтверждены материалами дела и сторонами не оспаривались, субподрядчик обоснованно требовал от генерального подрядчика оплаты выполненной работы независимо от того, произвел ли заказчик расчет с генеральным подрядчиком.[[18]](#footnote-18)

Возможны и иные варианты структуры договорных отношений по строительному подряду. Так, с согласия генерального подрядчика заказчиком могут быть заключены так называемые прямые договоры непосредственно с теми лицами, которые выполняют отдельные виды строительных работ. В этом случае указанные лица, выступающие в роли подрядчиков, несут ответственность за нарушение своих обязательств перед заказчиком. Не исключается также возможность заключения договора строительного полряда с множественностью лиц на стороне подрядчика (ст. 321 ГК).

Как отмечалось в юридической литературе, заключение и исполнение договора строительного подряда «составляет один из элементов инвестиционной деятельности, участниками которой являются инвесторы - те, кто осуществляет вложение собственных, заемных или привлеченных средств в форме инвестиций и одновременно обеспечивает их целевое использование». Инвесторы могут сами, от своего имени выступать в договоре строительного подряда в качестве заказчика либо уполномочить на это в силу инвестиционного договора иное физическое или юридическое лицо. В роли инвесторов могут выступать также заказчик и подрядчик по договору строительного подряда.

В тех случаях, когда на стороне заказчика выступают несколько инвесторов либо в качестве соинвесторов по отношению к объекту договора строительного подряда действуют заказчик и подрядчик по этому договору, после завершения строительства возникает необходимость раздела построенного здания, сооружения или иного объекта недвижимости между инвесторами. В силу того, что построенный объект недвижимого имущества представляет собой неделимую индивидуально-определенную вещь, речь может идти лишь об определении долей в праве собственности на соответствующий объект недвижимости, принадлежащих каждому из инвесторов. Исключение составляют случаи строительства многоквартирных жилых домов на основе договоров долевого участия в строительстве. В этих правоотношениях объектом долевого строительства признается жилое или нежилое помещение, которое и подлежит передаче участнику долевого строительства после ввода в эксплуатацию построенного многоквартирного жилого дома.

Таким образом, можно сделать следующие выводы.

Одной из характерных особенностей содержания договора строительного подряда является чрезвычайное многообразие прав и обязанностей его сторон. В связи с этим права и обязанности сторон могут быть сгруппированы применительно к основным условиям договора строительного подряда и порядку исполнения вытекающих из него обязательств. При этом можно выделить следующие группы прав и обязанностей сторон по договору строительного подряда:

* права и обязанности сторон, связанные с подготовкой, уточнением и и изменением технической документации и сметы строительства;
* права и обязанности сторон по обеспечению строительства и осуществлению строительных работ;
* права и обязанности сторон в области контроля и надзора за выполнением строительных работ;
* права и обязанности сторон в области сотрудничества контрагентов;
* права и обязанности сторон по сдаче-приемке результатов работ;
* права и обязанности сторон по оплате строительных работ.

**2.3. Ответственность за нарушение условий договора строительного подряда**

Большинство специальных правил о расторжении и изменении договора строительного подряда определяет случаи, когда его стороны наделяются правом на одностороннее изменение договора или на односторонний отказ от его исполнения.

Так, заказчику предоставлено право вносить изменения в проектно-техническую документацию при условии, что вызываемые этим дополнительные работы по стоимости не превышают 10 процентов указанной в смете общей стоимости строительства и не меняют характера предусмотренных в договоре строительного подряда работ (п. 1 ст. 744 ГК РФ).

Если подрядчик не приступает своевременно к исполнению договора подряда или выполняет работу настолько медленно, что окончание ее к сроку становится явно невозможным, заказчик вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков.

В случае, когда во время выполнения работы станет очевидным, что она не будет выполнена надлежащим образом, заказчик вправе назначить подрядчику разумный срок для устранения недостатков и при неисполнении подрядчиком соответствующего требования отказаться от договора подряда либо поручить исправление работ другому лицу за счет подрядчика, а также потребовать возмещения убытков (п. 2 и 3 ст. 715 ГК РФ).

Так о одному из дел жилищно-строительный кооператив обратился в арбитражный суд с иском к акционерному обществу открытого типа о расторжении договора подряда на строительство жилого дома вследствие существенного нарушения ответчиком его условий, выразившегося в превышении сметной стоимости жилого дома и несоблюдении срока исполнения обязательств.

Ответчик возразил против удовлетворения исковых требований, мотивируя свои доводы возникшими у него трудностями с поставкой строительных материалов и удорожанием строительства вследствие инфляции.

Согласно пункту 1 статьи 743 Гражданского кодекса Российской Федерации подрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии со сметой, определяющей цену работы. Если по независящим от него причинам стоимость работ превысила смету не менее чем на 10 процентов, подрядчик вправе требовать ее пересмотра (п. 3 ст. 744 ГК РФ).Что касается сроков продления строительных работ, то они могут быть изменены только по соглашению сторон.Между тем подрядчик в установленном порядке условия о повышении стоимости строительных работ и продлении срока их завершения с заказчиком не согласовал.

При таких обстоятельствах арбитражный суд обоснованно признал допущенные подрядчиком нарушения существенными и, руководствуясь статьей 450 Гражданского кодекса Российской Федерации, принял решение о расторжении договора[[19]](#footnote-19).

Более того, заказчик наделен особым правом (соответствующая возможность может быть исключена договором) в любое время до сдачи ему результата работы подрядчиком отказаться от исполнения договора при условии уплаты подрядчику части установленной цены пропорционально части работы, которая была выполнена подрядчиком до получения извещения об отказе заказчика от исполнения договора. В этом случае подрядчик вправе требовать от заказчика также возмещения убытков, причиненных досрочным прекращением договора подряда, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу (ст. 717 ГК РФ). При этом данное правило лишь ограничивает размер возмещаемых подрядчику убытков, но не освобождает его от доказывания оснований и условий для их взыскания.

Подрядчик вправе отказаться от исполнения договора строительного подряда и потребовать от заказчика уплаты цены договора пропорционально выполненной части работ в случае невозможности использования предоставленных заказчиком материалов или оборудования без ухудшения качества выполняемых работ и отказа заказчика от их замены (п. 3 ст. 745 ГК РФ).

Односторонний отказ подрядчика от исполнения договора строительного подряда возможен также в случаях, когда нарушение заказчиком своих обязанностей по договору (непредоставление материалов, оборудования, технической документации и т.п.) препятствует исполнению договора. В этом случае подрядчик также вправе потребовать от заказчика возмещения причиненных убытков.

Начальный и конечный сроки выполнения работы являются существенными условиями договора подряда, и при отсутствии этих условий договор подряда признается незаключенным (ст. 708, 432 ГК РФ).

Если подрядчик своевременно не приступает к исполнению договора строительного подряда (то есть нарушает начальный срок выполнения работ) или выполняет работу настолько медленно, что окончание ее к конечному сроку становится явно невозможным (к примеру, нарушает установленные договором промежуточные сроки выполнения работ), то заказчик вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков (п. 2 ст. 715 ГК РФ).

Одновременно сторонам договора строительного подряда необходимо учитывать, что, конкретизируя общие нормы о встречном исполнении обязательств (ст. 328 ГК РФ). ГК РФ отдельно говорит о праве подрядчика не приступать к работе, а начатую работу приостановить (то есть правомерно отступить от договорных требований о начальном и промежуточных сроках) в случаях, когда нарушение заказчиком своих обязанностей по договору подряда (не предоставление технической документации, материалов, оборудования и т.п.) препятствует исполнению договора подрядчиком, а также при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение указанных обязательств заказчиком не будет произведено в установленный срок (ст. 719 ГК РФ).

Ответственность за нарушение сроков выполнения работ может наступить не только в вышеуказанных случаях отказа заказчика от договора или принятия исполнения по нему. Практика свидетельствует о том, что в большинстве случаев заказчики все же заинтересованы, прежде всего, в реальном исполнении договора строительного подряда и настаивают на включении в договор условий о неустойке (пени), подлежащей уплате подрядчиком в случае нарушения сроков выполнения работ в порядке компенсации за нарушение их прав подрядчиком. В соответствии с положениями действующего гражданского законодательства такая неустойка может иметь как зачетный, так и штрафной характер по отношению к убыткам, причиненным заказчику нарушением подрядчиком условий о сроках выполнения работ; теоретически договорная неустойка за нарушение обязательства о сроках может также носить альтернативный и исключительный характер (в первом случае возмещению подлежат по выбору заказчика либо неустойка, либо убытки, во втором - только неустойка), однако включение в договор альтернативной и тем более исключительной неустойки в данном случае является малоэффективным: определение заранее размера убытков от нарушения сроков выполнения строительных работ представляет крайне трудновыполнимую задачу.

Кроме того, предусмотрены специальные правила об уплате неустойки при выполнении строительных работ для государственных нужд: в случае необеспечения установленных контрактом сроков ввода в действие предприятий, зданий, сооружений, пусковых комплексов и очередей, а также отдельных объектов по вине подрядчика им уплачивается штраф в размере одной тысячной части договорной стоимости за каждый день просрочки до фактического завершения строительства. Под «договорной стоимостью» в данном случае следует понимать стоимость всех работ, предусмотренных государственным контрактом строительного подряда[[20]](#footnote-20).

При заключении договора строительного подряда с гражданином подрядчику, также необходимо иметь в виду то обстоятельство, что в соответствии с Федеральным законом "О защите прав потребителей" (п. 5 ст. 28) в случае нарушения начального и конечного сроков выполнения работ он будет обязан уплатить за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере 3% от цены договора[[21]](#footnote-21). Максимальным размером такой неустойки является цена невыполненных в срок строительных работ.

Рассматривая пределы отклонения подрядчика от обязательных требований технической документации при осуществлении строительства, можно отметить, что они могут устанавливаться, с одной стороны, усмотрением заказчика, с другой - предписаниями, которые носят нормативно-технический характер. В соответствии со ст. 743 ГК РФ подрядчик, обнаруживший в ходе строительства неучтенные в технической документации работы и в связи с этим необходимость проведения дополнительных работ и увеличения сметной стоимости строительства, обязан сообщить об этом заказчику. В противном случае подрядчик обязан приостановить строительство.

Следовательно, если строительство будет продолжено, можно вести речь о ненадлежащем исполнении обязательства и противоправности поведения подрядчика как неисправного должника. Однако усмотрение заказчика о продолжении или приостановке работ ограничено требованиями технической документации и СНиП, поскольку заказчик не является специалистом и не может отвечать за безопасность зданий при их строительстве и эксплуатации.

В этой части можно наблюдать проблему, которая не позволяет в полной мере применить ст. 754 ГК РФ. По сути, соблюдение требований СНиП как свода технических правил, определяющих качество строительных работ, в ряде случаев становится невозможным. Многие акты технического нормирования сегодня носят рекомендательный характер в связи с существенным реформированием законодательства в области технического регулирования. Суть реформирования сводится к тому, что обязательные требования СНиП должны быть заменены техническими регламентами, принимаемыми в форме нормативного акта. Здесь можно наблюдать сложности юридической техники, поскольку необходимо перенести технические нормы в текст федерального закона так, чтобы, с одной стороны, были закреплены правила, регламентирующие процессы производства, принципы построения и действия различного рода механизмов, с другой - норма могла бы регулировать складывающиеся отношения. Возникает ситуация, при которой строительные нормы и правила, устанавливающие минимальные требования к качеству построенных объектов недвижимости, практически не действуют либо носят рекомендательный характер, а строительные регламенты еще не разработаны.

Положения закона таковы, что претензии заказчика по ненадлежащему качеству выполненной работы могут быть заявлены в течение гарантийного срока, а если гарантийный срок не установлен - то в течение 5 лет со дня передачи результата работы (ст. 756 ГК РФ). Если недостатки обнаружены после истечения гарантийного срока, но в пределах 5 лет со дня передачи результата работы, подрядчик все равно несет гражданско-правовую ответственность. В этом случае заказчик должен доказать, что недостатки возникли до подписания акта сдачи-приемки выполненной подрядчиком работы. Средством доказывания должна быть экспертиза объекта строительства. Поскольку обязанность по доказыванию возлагается в этом случае на заказчика, то на нем также лежит бремя несения расходов на экспертизу[[22]](#footnote-22).

Применяя нормы об ответственности подрядчика, нельзя обойти вниманием вопрос о его вине. В соответствии с п. 4 ст. 723 ГК РФ условие договора подряда об освобождении подрядчика от ответственности за определенные недостатки не освобождает его от ответственности, если доказано, что такие недостатки возникли вследствие виновных действий или бездействия подрядчика. Следует отметить, что договор строительного подряда может заключаться предпринимателями. Однако их ответственность при ненадлежащем исполнении обязательства строительного подряда при осуществлении предпринимательской деятельности основывается на началах риска, поскольку предприниматель в этом случае освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (п. 3 ст. 401 ГК РФ). Следовательно, вина подрядчика при ненадлежащем исполнении обязательства строительного подряда устанавливается лишь тогда, когда в обязательстве не участвуют предприниматели.

В итоге второй главы следует отметить, что основным признаком, выделяющим договор строительного подряда из других договоров подряда, является особый предмет такого договора - строительные работы. Договор строительного подряда заключается на строительство или реконструкцию предприятия, здания (в том числе жилого дома), сооружения или иного объекта, а также на выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ. Правила о договоре строительного подряда применяются также к работам по капитальному ремонту зданий и сооружений, если иное не предусмотрено договором.

**Заключение**

Изучив исторические предпосылки к возникновению договора строительного подряда, можно заключить следующее. Имеющийся опыт централизованного императивного воздействия, должен признаваться недопустимым. Однако, и полный выход государства из сектора строительства вряд ли возможен, поскольку речь идет об обеспечении безопасности.

Договоры строительного подряда заключаются на строительство, реконструкцию или капитальный ремонт предприятия, зданий (в том числе жилых домов), сооружений или иных объектов, а также на выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ. Действующее законодательство о строительстве включает в себя множество нормативно-технических норм, т.е. правил регламентирующих технические процессы проектирования и ведения строительно-монтажных работ, содержащих требования к используемым в строительстве материалам, конструкциям, изделиям и т.п. Специфика правового регулирования отношений в рассматриваемой области определяется основными особенностями капитального строительства как деятельности, направленной на создание новых и реконструкцию уже имеющихся основных фондов производственного и непроизводственного назначения. Работы, выполняемые на основании договоров строительного подряда, ведут к созданию или обновлению объектов недвижимости.

Произведя сравнение определения «договора строительного подряда» и «подряд», было выявлено, что наряду с предметом договора существенными условиями договора строительного подряда являются также срок и цена договора, без согласования которых договор не может считаться заключенным. Кроме того, особо выделяется обязанность заказчика - создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ.

Субъектами по договору строительного подряда являются: заказчик и подрядчик. На практике функции заказчика нередко передаются специализированным организациям (как правило, в строительном подряде заказчик и инвестор не совпадают в одном лице). В качестве подрядчиков выступаю различные лицензированные строительные организации.

Думается, что условия, определяющие, кто и когда обязан передать проектно-сметную документацию и каково ее содержание, относятся к числу необходимых, а значит, тем самым в силу ст. 432 ГК и существенных условий данного договора. Нарушение условий договора строительного подряда, как со стороны подрядчика, так и со стороны заказчика влечет для стороны, допустившей нарушение, применение общих правил об ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, и прежде всего обязанность возместить убытки, причиненные контрагенту в результате нарушения договора.

Важным в правоприменительной практике является вопрос определения качества результата работы. Думается, что при установлении правового значения качества результата работы наиболее полным и точным будет следующее его определение: это свойства результата выполненной работы подрядчика, определяющие его способность в течение установленного законом или договором срока соответствовать условиям договора, требованиям закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий - обычаям делового оборота или иным обычно предъявляемым требованиям, обязательным для сторон строительным нормам и правилам, а также удовлетворять интересы заказчика, не наносить ущерб окружающей среде и не нарушать прав и законных интересов других лиц.

**Список использованных нормативно – правовых актов, материалов судебной практики и специальной литературы**

**Нормативно-правовые акты**

1. Положение о государственных подрядах и поставках: [Постановлением ЦИК СССР, СНК СССР от 11.05.1927 г.] // СЗ СССР. – 1928. – № 28. – Ст. 292.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая) от 30.11.1994 г. №51-ФЗ: принят Гос. Думой 21 окт. 1994 г.: [с послед. изм. и доп.; ред. от 09.02.2009] // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1994. - №32. – 5 декабря; 2016. - №5. – 1 февраля.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть вторая) от 26.01.1996 г. №14-ФЗ: принят Гос. Думой 22 дек. 1995 г.: [с послед. изм. и доп.; ред. от 29.06.2015] // Собрание законодательства РФ. - 1996. - №5. – 29 января; 2016. - №27 - 6 июля.
4. Закон РФ "О защите прав потребителей" от 07.02.1992 N 2300-1 [ред. от 13.07.2015] // Ведомости СНД и ВС РФ" - 1992 - №15 – 9 апреля; Собрание законодательства РФ - 2015 - №29 – 20 июля.
5. Федеральный закон № 63-ФЗ от 06.04.2011 Об электронной подписи : [ред. от 30.12.2015] // Собрание законодательства РФ. – 2011 – № 11 – от 11 апреля; 2016 – № 1 – от 04 января.

**Материалы судебной практики**

1. Информационное письмо ВАС РФ от 24.01.2000 г. № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» // Вестник ВАС РФ. 2000. № 3.
2. Информационное письмо ВАС РФ от 05.05.1997 г. № 14 « Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров» // Вестник ВАС РФ. 1997. № 7.

**Сециальная литература**

1. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга третья: Договоры о выполнении работ и оказании услуг.– М., Статут. 2005. – 674 с.
2. Брауде Л.И. Договоры по капитальному строительству в СССР – М., Госюриздат. 1952. – 438 с.
3. Валявина Е.Ю., Елисеев И.В., Кротов М.В. Гражданское право, М.: Проспект, 2008. – 848 с.
4. Гражданское право. В 4-х т. Т. 1: Общая часть. 4-е изд., перераб. и доп./под ред. Суханова Е.А., М.: Волтерс Клувер, 2012. –736 с.
5. Гражданское право: Учебник. В 3 Ч. Ч. 2. / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 2013. – 524 с.
6. Ершов О.Г. О предмете договора строительного подряда / О.Г. Ершов // Бюллетень нотариальной практики. - 2008. - №4. – 6 с.
7. Красик А.В., Элькин Б.И. Положение о казенных подрядах и поставках – М., Статут. 2004. – 476 с.
8. Озеров, П. С. Гражданско-правовое регулирование отношений строительного подряда: Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук // П. С. Озеров; Науч. рук. В. В. Меркулов. - Краснодар, 2008. – 80 с.
9. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. [Текст] – М., Юристъ. 2014. – 498 с.
10. Шарифзянов А.Р. Ответственность сторон по договору строительного подряда в РФ, Вестник ТИСБИ № 2, 2008. – 240 с.
11. Шерстобитов Е.А. Особенности правовой природы договора подряда // Предпринимательское право. – 2008. – Специальный выпуск. – 40 с.
12. Юшкевич С.П. Договор строительного подряда. – М., Юрайт. 2013. – 432 с.

1. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга третья: Договоры о выполнении работ и оказании услуг.– М., Статут. 2005. – С. 316. [↑](#footnote-ref-1)
2. Юшкевич С.П. Договор строительного подряда. – М., Юрайт. 2007. – С. 6-13. [↑](#footnote-ref-2)
3. Красик А.В., Элькин Б.И. Положение о казенных подрядах и поставках – М., Статут. 2004. – С. 78 [↑](#footnote-ref-3)
4. Положение о государственных подрядах и поставках: [Постановлением ЦИК СССР, СНК СССР от 11.05.1927 г.] // СЗ СССР. – 1928. – № 28. – Ст. 292. [↑](#footnote-ref-4)
5. Брауде Л.И. Договоры по капитальному строительству в СССР. – М., Госюриздат. 1952. – С. 102. [↑](#footnote-ref-5)
6. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга третья: Договоры о выполнении работ и оказании услуг.– М., Статут. 2005. – С. 435. [↑](#footnote-ref-6)
7. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть вторая) от 26.01.1996 г. №14-ФЗ: принят Гос. Думой 22 дек. 1995 г.: [с послед. изм. и доп.; ред. от 29.06.2015] // Собрание законодательства РФ. - 1996. - №5. – 29 января; 2016. - №27 - 6 июля. [↑](#footnote-ref-7)
8. Ершов О.Г. О предмете договора строительного подряда / О.Г. Ершов // Бюллетень нотариальной практики. - 2008. - №4. - С. 3-4. [↑](#footnote-ref-8)
9. Ершов О.Г. О предмете договора строительного подряда / О.Г. Ершов // Бюллетень нотариальной практики. - 2008. - №4. - С. 5. [↑](#footnote-ref-9)
10. Озеров П. С. Гражданско-правовое регулирование отношений строительного подряда: Автореферат дис к.ю.н. Краснодар, 2008. – С. 20. [↑](#footnote-ref-10)
11. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая) от 30.11.1994 г. №51-ФЗ: принят Гос. Думой 21 окт. 1994 г.: [с послед. изм. и доп.; ред. от 09.02.2009] // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1994 - №32 – 5 декабря; 2016 - №5 – 1 февраля. [↑](#footnote-ref-11)
12. Гражданское право. В 4-х т. Т. 1: Общая часть. / Отв. ред. Суханов Е.А. – М., Волтерс Клувер. 2012. – С. 541. [↑](#footnote-ref-12)
13. Гражданское право: Учебник. В 3 Ч. Ч. 2. / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 2013. – С. 335. [↑](#footnote-ref-13)
14. Федеральный закон № 63-ФЗ от 06.04.2011 Об электронной подписи : [ред. от 30.12.2015] // Собрание законодательства РФ. – 2011 – № 11 – от 11 апреля; 2016 – № 1 – от 04 января. [↑](#footnote-ref-14)
15. Шерстобитов Е.А. Особенности правовой природы договора подряда // Предпринимательское право. – 2008. – Специальный выпуск. – С. 28. [↑](#footnote-ref-15)
16. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. – М., Юристъ. 2014. –С.372. [↑](#footnote-ref-16)
17. Юшкевич С.П. Договор строительного подряда (4-е издание), М., Юрайт. 2013. – С. 311 [↑](#footnote-ref-17)
18. Информационное письмо ВАС РФ от 24.01.2000 г. № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» // Вестник ВАС РФ. 2000. № 3. [↑](#footnote-ref-18)
19. Информационное письмо ВАС РФ от 05.05.1997 г. № 14 « Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров» // Вестник ВАС РФ. 1997. № 7. [↑](#footnote-ref-19)
20. Шарифзянов А.Р. Ответственность сторон по договору строительного подряда в РФ, Вестник ТИСБИ № 2, 2008. – С. 217 [↑](#footnote-ref-20)
21. Закон РФ "О защите прав потребителей" от 07.02.1992 N 2300-1 [ред. от 13.07.2015] // Ведомости СНД и ВС РФ" - 1992 - №15 – 9 апреля; Собрание законодательства РФ - 2015 - №29 – 20 июля. [↑](#footnote-ref-21)
22. Валявина Е.Ю., Елисеев И.В., Кротов М.В. Гражданское право, М.: Проспект, 2008. – С. 348 [↑](#footnote-ref-22)