Оглавление

# Введение . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 3

I. Договор строительного подряда в системе гражданско-правовых договоров. . 7

* 1. Понятие, признаки и классификация договоров строительного подряда. . 7
	2. Правовое регулирование договора строительного подряда . . . . . . . . . . 13
	3. Место договора строительного подряда в системе гражданско-правовых договоров, функционирующих в строительном комплексе Российской Федерации. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 19

II. Юридическая природа договора строительного подряда . . . . . . . . . . . . 24

* 1. Элементы договора строительного подряда . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .24
	2. Порядок заключения, изменения и расторжения договора строительного подряда . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 30
	3. Структура договорных связей по строительным подрядам . . . . . . . . . . 36

III. Содержание и исполнение договора строительного подряда . . . . . . . . . . . . 41

* 1. Права и обязанности заказчика . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 41
	2. Права и обязанности подрядчика . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 46
	3. Гражданско-правовая ответственность за нарушение условий договора строительного подряда . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 52

Заключение . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 57

Библиография . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 61

Приложение . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 67

**Введение**

Строительство - особая отрасль материального производства, включающая в себя деятельность государственных органов, органов местного самоуправления, юридических и физических лиц, направленную на создание новых и модернизацию уже имеющихся фондов производственного и непроизводственного назначения[[[1]](#footnote-1)]. «Конечным продуктом» строительной деятельности, в отличие от других отраслей материального производства, являются объекты недвижимости, имеющие высокую социальную значимость.

В процессе осуществления строительной деятельности складываются договорные и иного рода отношения, несомненно, требующие правового регулирования. Современное состояние правового регулирования отношений в сфере строительства и реконструкции объектов недвижимости вызывает большой интерес, как со стороны правовых наук, так и правоприменительной деятельности.

Договор строительного подряда, закрепленный в параграфе 3 главы 37 части 2 Гражданского кодекса Российской Федерации[[[2]](#footnote-2)] от 26 февраля 1996 года №14-ФЗ, является на сегодняшний день одним из наиболее распространенных видов договора подряда. Это, в частности, объясняется тем, что многие коммерческие организации, наладившие стабильную работу в условиях рыночной экономики, расширяя сферы деятельности, испытывают необходимость в новых помещениях, предназначенных под офисы, торговые площади и т.д. Другой обширной сферой применения договора строительного подряда является продолжающий устойчиво развиваться рынок жилищного строительства.

Однако, несмотря на то, что данный договор, в условиях рыночной экономики, в отличие от административно-планового метода ведения хозяйства, приобрел черты свободно заключаемого договора, порядок его заключения и исполнения, регулируемый Гражданским кодексом Российской Федерации и другими законами, представляется несовершенным, противоречивым, не в полной мере обеспечивающим баланс прав и интересов сторон данного договора и это на сегодняшний день является актуальной проблемой.

Актуальность выбранной темы исследования обуславливается также наличием коллизий правовых норм, регулирующих отношения по строительным подрядам, противоречивым состоянием действующего законодательства и складывающейся судебной практики, выявляющей недостатки нормативной правовой базы. Гражданско-правовое регулирование общественных отношений, возникающих при заключении и исполнении договора строительного подряда, взаимосвязано с нормами административного законодательства, которые в некоторых случаях не соответствуют содержанию гражданско-правового регулирования и негативно сказываются на исполнении договора строительного подряда, что также является актуальным вопросом, требующим дальнейшего законодательного совершенствования.

Таким образом, актуальность выбранной темы исследования обусловлена давно назревшей необходимостью комплексного анализа правового регулирования договора строительного подряда, выявления проблем, связанных с его заключением и исполнением, а также противоречий в действующем законодательстве в целях его дальнейшего совершенствования.

Цель данной работы – комплексно исследовать договор строительного подряда и разработать предложения по совершенствованию действующего законодательства о нем.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

1. Рассмотреть понятийный аппарат, составляющий конструкцию договора строительного подряда, выявить признаки и раскрыть классификацию данного вида договора.
2. Проанализировать правовое регулирование и место договора строительного подряда в системе гражданско-правовых договоров, функционирующих в строительном комплексе Российской Федерации.
3. Рассмотреть элементы договора строительного подряда.
4. Изложить порядок заключения, изменения и прекращения договора строительного подряда. Рассмотреть структуру договорных связей по строительным подрядам.
5. Раскрыть содержание и исполнение договора строительного подряда, в частности, права и обязанности заказчика, подрядчика, а также гражданско-правовую ответственность за нарушение условий данного вида договора.
6. Сделать выводы и внести предложения по теме исследования.

Предмет исследования – совокупность норм, регламентирующих положения о строительном подряде, а также судебная практика по договорам строительного подряда.

Объект исследования – гражданские правоотношения, возникающие при заключении и исполнении договора строительного подряда.

Работа состоит из трех глав. Первая глава – «Договор строительного подряда в системе гражданско-правовых договоров» посвящена общим вопросам, в числе которых понятие, признаки и классификация договоров строительного подряда, правовое регулирование и место данного договора в системе гражданско-правовых договоров, функционирующих в строительном комплексе Российской Федерации. Во второй главе – «Юридическая природа договора строительного подряда» внимание акцентировано на элементах, порядке заключения, изменения и прекращения договора строительного подряда, а также на структуре договорных связей по строительным подрядам. Третья глава – «Содержание и исполнение договора строительного подряда» включает в себя права и обязанности как заказчика, так и подрядчика, а также гражданско-правовую ответственность за нарушение условий договора строительного подряда.

В процессе подготовки работы использована научная и учебная литература, изучены монографические труды и статьи большого числа ученых, обращающих свой «взор» к проблематике договора строительного подряда. Относительно юридической литературы акцент делался на исследования доктора юридических наук, профессора А.П.Сергеева, доктора юридических наук, профессора, члена-корреспондента РАН Ю.К.Толстого, доктора юридических наук, профессора, члена-корреспондента РАН С.С.Алексеева, доктора юридических наук, профессора Е.А.Суханова, доктора юридических наук, профессора О.Н.Садикова.

Кроме того, в процессе подготовки работы использовались нормативные правовые акты из различных отраслей права, содержательные комментарии законодательства, что позволило обеспечить наиболее комплексный подход к исследуемой теме. Основными источниками являются Конституция Российской Федерации[[[3]](#footnote-3)] от 12 декабря 1993 года, часть 2 Гражданского кодекса Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации[[[4]](#footnote-4)] от 29 декабря 2004 года №190-ФЗ (с изменениями в редакции от 29 декабря 2006 года), Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»[[[5]](#footnote-5)] от 25 февраля 1999 года №39-ФЗ (с изменениями в редакции от 18 декабря 2006 года.

И, конечно же, с практической точки зрения немаловажную роль сыграли выступления и интервью таких политических и общественных деятелей, как спикера Совета Федерации С.Миронова, вице-президента Ассоциации строителей России В.Пономарева и др.

При исследовании использованы такие методы, как исторический, формально-логический, системно-правовой, анализа, синтеза, сравнения.

Новизна работы заключается в том, что посредством проведения системного анализа действующего гражданского законодательства в области строительства, комплексного изучения проблем правового регулирования отношений строительного подряда, разработаны и теоретически обоснованы предложения по совершенствованию данного вида договора.

Теоретическая значимость выражается в том, что в работе освещены знания об общих положениях и юридической природе договора строительного подряда, раскрыты и проанализированы содержание данного вида договора, а также сложная структура договорных связей по строительным подрядам.

Практическая значимость работы заключается в возможности использования сделанных в ходе исследования практических выводов в учебной и научно-исследовательской работе, правотворческой и правоприменительной деятельности. Обоснованные по теме исследования предложения могут быть востребованы как при разработке и принятии новых законов и иных нормативных правовых актов, так и при заключении и исполнении конкретных договоров строительного подряда.

**I. Договор строительного подряда в системе гражданско-правовых договоров**

* 1. **Понятие, признаки и классификация договоров строительного подряда**

Строительство - особая отрасль материального производства, конечный продукт которой представляет собой недвижимость по ее природе: создаваемые и подготовленные к вводу объекты, которые, прочно связаны с землей, и по этой причине их перемещение невозможно без несоразмерного ущерба их назначению[[[6]](#footnote-6)].

Прежде чем перейти к анализу договора строительного подряда, необходимым представляется рассмотрение самого понятия «подряда». Гражданский кодекс Российской Федерации в статье 702 определяет подряд как договор, в силу которого «одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его»[[[7]](#footnote-7)].

Глава 37 Гражданского кодекса Российской Федерации рассматривает договор строительного подряда как отдельный вид договора подряда и применяет к нему положения договора подряда, если иное не установлено правилами, которые предусмотрены непосредственно для договора строительного подряда.

Статья 740 Гражданского кодекса РФ закрепляет, что «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»[[[8]](#footnote-8)].

Этой же статьей установлено, что «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».

Законодательство также распространило правила о договоре строительного подряда на работы по капитальному ремонту зданий и сооружений, но, правда с оговоркой - «если иное не предусмотрено договором».

Более того, согласовано статье 740 Гражданского кодекса Российской Федерации «в случаях, предусмотренных договором, подрядчик принимает на себя обязанность обеспечить эксплуатацию объекта после его принятия заказчиком в течение указанного в договоре срока»[[[9]](#footnote-9)].

Для договора строительного подряда с присущей ему сложностью охватываемых отношений в большей мере, в отличие от любого другого подрядного договора, характерно смешение элементов различных договоров, в связи с чем, необходимым представляется выявление основных признаков договора строительного подряда.

Однако необходимо отметить то обстоятельство, что действующее гражданское законодательство и иные правовые акты не используют понятие «признаки договора», тогда как термин «существенные условия договора» широко применяется для раскрытия сущности того или иного гражданско-правового договора. Таким образом, категория «признаки договора» имеет лишь «литературное» значение и не может применяться для практического разграничения различных гражданско-правовых договоров.

Представляется, что установление характерных черт договора строительного подряда и возникающих на его основе отношений должно осуществляться с учетом существенных условий договора строительного подряда. Это важно не только теоретически, но и практически, поскольку согласно части 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации «договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в надлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора»[[[10]](#footnote-10)].

Ю. В. Романец, например, выделяет следующие квалифицирующие признаки строительного подряда: выполнение работ на объекте, неразрывно связанном с землей; сложность и значимость выполняемых работ, влияющих на прочность и нормальное функционирование здания (сооружения)[[[11]](#footnote-11)]. Представляется, что выделяемый Ю. В. Романцом второй признак договора строительного подряда лишен правового значения, так как не известно ни одного судебного решения или иного правоприменительного акта, опирающегося на возможность его использования. Что же касается первого сформулированного данным автором признака, то он несколько неточен, поскольку строительные работы могут выполняться не только на земле, но и на ином объекте недвижимости (например, надстройка последующих этажей), однако это обстоятельство не меняет сущности строительного подряда.

Основной отличительный признак строительного подряда заключается в его специфической форме - строительстве «под ключ». Речь идет о случаях, когда договор, заключаемый между заказчиком и подрядчиком, предусматривает выполнение последним цикла «проектирование - строительные, монтажные и специальные строительные работы, предусмотренные строительными нормами и правилами, - сдача в эксплуатацию объекта»[[[12]](#footnote-12)]. По договоренности между сторонами заказчик может принять на себя часть обязательств, связанных со строительством (например, обязательства по обеспечению материальными ресурсами). Однако и в этом случае подрядчик продолжает нести ответственность за передачу заказчику созданного объекта «под ключ», поскольку на нем лежит обязанность сдать объект готовым к эксплуатации в соответствии с условиями договора. При строительстве промышленных объектов на подрядчика обычно возлагается обязанность передать одновременно всю техническую документацию и инструкции для эксплуатации.

Особенностью договора строительного подряда является также и то, что отношения сторон могут продолжаться и после сдачи результата работ. Имеется в виду принятие подрядчиком обязанности после завершения строительства оказывать различного рода услуги, связанные с эксплуатацией объекта, такие, как, например, подготовка различных инструкций по эксплуатации, обучение работников заказчика и др. Стоимость, объем, и прочие характеристики такого рода услуг определяются в самом договоре строительного подряда. В данном случае имеется в виду заключение широко используемого в международной строительной практике договора «продукция на руки», при котором в обязанности подрядчика входит не только завершить строительство объекта, но и передать персоналу заказчика управленческие и технические навыки и знания, необходимые для успешной эксплуатации объекта. Природа подрядных отношений позволяет дополнительно включить в такой договор все обязательства, о которых идет речь, и соответственно обеспечить успешный результат осуществляемой профессионально деятельности, как равно предусмотреть и другие формы последующего сотрудничества[[[13]](#footnote-13)].

Важнейшим отличительным признаком, которым руководствовался законодатель при выделении строительного подряда из числа других подрядных договоров, служит характер работ и область, в которой они осуществляются[[[14]](#footnote-14)]. Таким образом, строительным является договор, обладающий общими признаками подряда, используемый в соответствующей сфере, с учетом присущей ей специфики. Именно поэтому, не исключены случаи, когда в отношении одних и тех же по характеру работ будет применяться различный по характеру договорный режим.

Положения о строительном подряде, закрепленные в Гражданском кодексе Российской Федерации, распространяются и на работы по удовлетворению бытовых или других личных потребностей выступающего в роли заказчика гражданина (например, на работы по строительству гаража, дачи или жилого дома). Однако в соответствующих случаях данные положения, как уже отмечалось выше, действуют вместе с нормами о договоре бытового подряда.

На основании проведенного выше анализа, можно выделить следующие основные признаки договора строительного подряда:

1. Подрядчик выполняет работу по заданию заказчика с целью удовлетворения тех или иных требований и индивидуальных запросов заказчика.

2. Подрядчик обязуется выполнить определенную работу, результатом которой является создание нового объекта либо улучшение, восстановление уже существующего объекта.

3. Строительный объект, созданный по договору строительного подряда, принадлежит на праве собственности подрядчику до момента принятия заказчиком выполненной работы.

4. Подрядчик самостоятелен в выборе средств и способов достижения результата, обусловленного договором (если иное не предусмотрено договором).

5. Подрядчик обязуется выполнять работу за свой риск и может получить вознаграждение только в том случае, если в ходе выполнения работы он достигнет оговоренного договором результата.

6. Подрядчик выполняет работу за вознаграждение, право на получение которого, у него возникает по выполнению и сдаче заказчику, как правило, всей работы, кроме случаев установленных законом или договором.

Последний признак предопределен характером регулируемых имущественных отношений как товарно-денежных. Если работа выполняется безвозмездно, то правовое регулирование отношений сторон ограничивается лишь определением юридической судьбы изготовленной вещи. «Решение вопроса, кому принадлежит результат безвозмездной работы, зависит от того, из чьего материала данная вещь изготовлена»[[[15]](#footnote-15)]. Обязательственно-правовых отношений подряда между изготовителем вещи и владельцем материала в данной ситуации не возникает. Отмеченные выше признаки предопределяют характеристику договора строительного подряда как консенсуального, возмездного и взаимного[[[16]](#footnote-16)].

Особенность договора строительного подряда заключается в том, что данный договор может быть классифицирован по следующим основаниям:

- в зависимости от характера выполняемых работ на договоры: на выполнение общестроительных работ, строительно-монтажных работ, отдельных комплексов монтажных и иных специальных строительных работ, а также на выполнение пусконаладочных работ;

- в зависимости от системы построения договорных связей следует выделить прямой договор, договор генерального строительного подряда и субподрядный договор;

- в зависимости от цели, которую преследует заказчик, следует выделить договоры строительного подряда на строительство новых зданий и сооружений, договоры на реконструкцию объектов недвижимости и договоры на капитальный ремонт зданий или сооружений, если в отношении последних иное не установлено соглашением сторон.

Проанализировав параграф в целом, можно сделать вывод:

Комплексный анализ признаков договора строительного подряда позволяет определить данный договор как гражданско-правовой, разновидность договора подряда, в соответствии с которым 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. Особенность договора строительного подряда заключается в том, что данный договор может быть классифицирован по различным основаниям, в числе которых: характер выполняемых работ (например, договоры на выполнение строительно-монтажных работ, договоры на выполнение пусконаладочных работ и др.); система построения договорных связей (например, прямой договор, договор генерального строительного подряда и др.); цель, которую преследует заказчик (например, договоры строительного подряда на строительство новых зданий и сооружений и др.).

Изменения, произошедшие в социально-экономическом строе нашей страны, внесли соответствующие коррективы в законодательство, регулирующее взаимоотношения между заказчиками строящихся (реконструируемых) объектов и подрядчиками, выполняющими соответствующие работы. Все вышеизложенное указывает на необходимость рассмотрения правового регулирования договора строительного подряда, чему посвящается второй параграф нашего исследования.

* 1. **Правовое регулирование договора строительного подряда**

Нормативно-правовое закрепление договора строительного подряда относится к позднейшим этапам развития социально-экономических отношений.

В эпоху римского частного права договора строительного подряда не существовало. Источниками данного права закрепляется консенсуально- договорная конструкция договора найма, распадавшегося на три вида: наем вещей, наем услуг и наем работы (подряд). Выполнение строительных работ, направленных на создание объектов недвижимости осуществлялось через обязанность подрядчика выполнить за вознаграждение определенную работу обычно над чужой вещью. Однако, несмотря на отсутствие специальных договорных конструкций, опосредующих строительство и возведение объектов недвижимости, что, впрочем, характерно и для других частноправовых систем, римское частное право содержало довольно много предписаний, касающихся правового режима недвижимости и правовых последствий ее возведения. Именно с развитием инженерно-строительных работ и застройкой римских городов связано появление классического правила - все, что построено на земле, разделяет ее судьбу (следует за нею)[[[17]](#footnote-17)]. Нетрудно заметить, что данное правило лежит в основе содержания статьи 222 действующего Гражданского кодекса Российской Федерации, регламентирующей гражданско-правовой режим приобретения права собственности на самовольные постройки. Таким образом, можно сделать вывод о том, что классическая римская юриспруденция заложила базовые, теоретические основы современного гражданско-правового регулирования, стремящегося к согласованию вещных прав на соприкасающиеся объекты недвижимости.

В национальном российском праве длительное время сохранялось положение, которое напоминало римское частноправовое регулирование возведения построек. Каких-либо специальных договорных форм, опосредующих общественные отношения, связанных с выполнением строительных работ и возведением объектов недвижимости не существовало.

Во второй половине XIX века в России выполнялись различные разновидности ремонтных и строительных работ. Однако, согласно действовавшему на тот период законодательству, возникающие при этом гражданско-правовые отношения в основном охватывались договорами подряда на капитальное строительство, занимающими заметное место в системе хозяйственных договоров. «Порядок заключения указанных договоров, права и обязанности сторон, а также их ответственность за нарушение принятых обязательств детально регламентировались императивными нормами обширного законодательства о капитальном строительстве»[[[18]](#footnote-18)]. При этом первостепенное внимание уделялось плановым предпосылкам данных договоров, с которыми они были неразрывно связаны и которые определяли их содержание. Появление и становление специальных гражданско-правовых договоров и форм относится к более позднему времени — первой половине XX века.

Постепенно законодательство о капитальном строительстве совершенствуется и, тем самым, развивается, что приводит к относительному обособлению гражданско-правовых норм, регламентирующих выполнение строительных работ. Инкорпорация гражданско-правовых норм, регулирующих процесс возведения объектов недвижимости, привела к принятию такого консолидированного нормативного правового акта, как Правила о договорах подряда на капитальное строительство, принятые на правительственном уровне того времени.

Гражданский кодекс РСФСР 1922 года не выделял разновидностей договора подряда, поэтому, допускалось заключение и реализация договоров на выполнение строительных работ по общим нормам, регламентирующим подрядные отношения. Лишь позднее, в 30-х годах XX столетия стали складываться предпосылки для признания договора на выполнение строительных работ в качестве разновидности подрядного договора в связи с необходимостью осуществления строительства по утвержденным сметам и проектам, с расширением объема государственных инвестиций в народное хозяйство СССР, введением нормативно-технического регулирования в строительстве того времени. Постановление Совета народных комиссаров РСФСР от 9 января 1934 года «О заключении договоров на строительные работы» допускало заключение договоров на строительные работы только при внесении объекта в утвержденный «титульный» список и наличии завершенного технического проекта[[[19]](#footnote-19)]. Данным правилам придается более содержательное значение в Постановлении Совета народных комиссаров СССР «О порядке составления проектов и смет по капитальному строительству» от 23 мая 1936 года.

В Постановлении Совета народных комиссаров «О распланировании и застройке сельских поселений» от 31 августа 1927 года на сельские советы возлагалась обязанность распланирования определенных сельских поселений: вновь образуемых, подвергшихся значительным разрушениям вследствие стихийных бедствий, и тех селений, о переустройстве которых возбуждены ходатайства самих земельных обществ. Данное постановление касалось строительства в городах. Постановление Совета народных комиссаров РСФСР «О мероприятиях по улучшению санитарного состояния рабочего жилищного строительства и благоустройства в рабочих поселках» от 6 июня 1928 года предусматривало, что при устройстве новых рабочих поселков и расширении существующих предварительно производилось планирование рабочих поселков и все мероприятия по строительству реализовывались, точно придерживаясь утвержденных проектов планировки[[[20]](#footnote-20)]. На базе постановления Совета народных комиссаров СССР от 23 мая 1936 года принимается постановление Совета народных комиссаров РСФСР «О порядке утверждения проектов и смет по капитальному строительству» от 16 августа 1936 года, отразившего особенности организации проектно-сметного дела в РСФСР.

На основе накопленных нормативных правовых актов 31 марта 1939 года были разработаны и приняты Правила о подрядных договорах на проектные работы, а 26 февраля 1938 года Постановлением Совета народных комиссаров СССР «Об улучшении проектного и сметного дела и об упорядочении финансирования строительства» были утверждены правила о подрядных договорах по строительству. В соответствии с ними заключение договора возможно было лишь при наличии технического проекта и генеральной сметы. Правилами также определялись права и обязанности подрядчика и заказчика в подрядном договоре по строительству, и устанавливался порядок расчетов за выполненные подрядные работы, а поскольку эти работы выполнялись в большинстве случаев за счет государственных средств, была введена система банковского контроля за целевым расходованием средств, выделенных на строительство.

До 1961 года подрядные отношения по строительству регулировались подзаконными нормативными правовыми актами, а уже 8 декабря 1961 года принятые Основы гражданского законодательства СССР закрепили в качестве самостоятельного вида договор подряда на капитальное строительство. В главе 31 Гражданского кодекса РСФСР[[[21]](#footnote-21)] от 11 июня 1964 года определялось, что по договору подряда на капитальное строительство организация-подрядчик обязуется своими силами и средствами построить и сдать организации-заказчику предусмотренный планом объект в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией и в установленный срок, а заказчик обязуется предоставить подрядчику строительную площадку, передать ему утвержденную проектно-сметную документацию, обеспечить своевременное финансирование, принять законченные строительством объекты и оплатить их. Специальными постановлениями на заказчика может быть возложено обеспечение строительства материалами.

Гражданский кодекс РСФСР, в принципе, оставлял немалый простор для договорной свободы сторон договора подряда на капитальное строительство, но, к сожалению, подзаконное регулирование значительно ограничивало возможности функционирующих в той системе экономических отношений субъектов по созданию и реконструкции объектов недвижимости. Конец такому положению положила рыночно-правовая реформа конца XX века.

С принятием части 2 Гражданского кодекса Российской Федерации создана, в сущности, новая правовая база отношений в области капитального строительства. Основное ядро действующего законодательства в капитальном строительстве составляют правила, закрепленные главой 37 Гражданского кодекса Российской Федерации. Принципиально новым моментом является то, что в рассматриваемой области действует подавляющее большинство общих норм о договорах подряда. В то же время наряду с общими правилами отношения в области капитального строительства регулируются нормами параграфа 3 главы 37 Гражданского кодекса Российской Федерации, специально рассчитанными на строительный подряд.

Помимо Гражданского кодекса к источникам правового регулирования капитального строительства относятся и другие законодательные и нормативные акты Российской Федерации. Важнейшее место среди них занимает Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»[[[22]](#footnote-22)] от 25 февраля 1999 года №39-ФЗ, регламентирующий хотя и не совпадающие, но тесно связанные с подрядными отношения между субъектами инвестиционной деятельности, то есть деятельности по вложению инвестиций в создание и воспроизводство основных фондов.

В Градостроительном кодексе Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №190-ФЗ и в Федеральном законе «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»[[[23]](#footnote-23)] от 17 ноября 1999 года №169-ФЗ разрешаются «вопросы, связанные с организационными предпосылками ведения работ по капитальному строительству, в частности подготовкой, проведением экспертизы и утверждением проектов строительства, с осуществлением архитектурного и градостроительного надзора»[[[24]](#footnote-24)].

 Положения названных, а также других законов развиты в подзаконных актах, утверждаемых Правительством Российской Федерации, Госкомитетом Российской Федерации по жилищной и строительной политике и другими ведомствами.

Наряду с подзаконными актами, утвержденными на федеральном уровне в рассматриваемой сфере действует немало актов, принятых субъектами Российской Федерации, среди которых, например, Постановление Правительства Москвы «О совершенствовании систем управления качеством в строительстве г.Москвы»[[[25]](#footnote-25)] от 5 декабря 2000 года.

Особенностью действующего законодательства о капитальном строительстве является вхождение в него большого массива нормативно-технических норм, регламентирующих технические процессы проектирования и ведения строительных и монтажных работ, содержащих требования к используемым в строительстве материалам, конструкциям и изделиям и т.п. Указанные правила содержатся в так называемых Строительных нормах и правилах (СНиПах), технических условиях и стандартах, различных положениях и инструкциях, принимаемых уполномоченными государственными органами. Многие из действующих правил данного типа были утверждены еще союзными ведомствами. Продолжается процесс их постепенного обновления, обусловленный как научно-техническим прогрессом, так и повышением требований к безопасности и качеству объектов строительства. Строительные нормы и правила, обязательные для сторон, определяют принципы, которыми необходимо руководствоваться в процессе создания строительной продукции, а также цели, которые должны быть достигнуты соответствующей деятельностью.

Таким образом, исследовав параграф, можно сделать вывод:

Специфика правового регулирования отношений в сфере строительства, нашедшая отражение в указанных выше актах, определяется основными особенностями капитального строительства как деятельности, направленной на создание новых и реконструкцию имеющихся основных фондов производственного и непроизводственного назначения. В сравнении с прежними временами количество нормативных норм уменьшилось и сторонам предоставлена несколько большая свобода.

Все вышеизложенное помогает определить место договора строительного подряда в системе гражданско-правовых договоров, функционирующих в строительном комплексе Российской Федерации, чему посвящается третий параграф нашего исследования

* 1. **Место договора строительного подряда в системе гражданско-правовых договоров, функционирующих в строительном комплексе Российской Федерации**

По действующему в Российской Федерации законодательству объекты недвижимости могут создаваться и реконструироваться на основании различных договоров. Традиционным является вопрос об отграничении договора строительного подряда от договора купли-продажи и трудового договора, но его анализ и исследование в современных условиях явно недостаточен в силу разнообразия гражданско-правовых механизмов обеспечения выполнения строительно-монтажных работ и взаимосвязанных с ними услуг[[[26]](#footnote-26)].

Основной акцент в регулировании трудовых отношений делается на регламентации процесса труда, в то время как в строительном подряде он смещен на регламентацию достижения и передачи результата труда (строительного объекта) заказчику. Л. А. Сыроватская считает, что подчинение внутреннему трудовому распорядку — это и есть тот главный признак, который отличает трудовой договор от иных договоров[[[27]](#footnote-27)]. Представляется, что разграничение трудового договора и договора подряда должно проводиться по совокупности организационно-правовых и экономических признаков: правовому положению субъектов, правовому положению объектов, содержанию и ответственности сторон. Важнейшим признаком договора строительного подряда является то, что данный договор всегда является срочным, а трудовой договор по общему правилу заключается на неопределенный срок. Как видно, российское трудовое законодательство оперирует правовым инструментарием, которые неизвестны в области гражданских правоотношений.

Что же касается гражданско-правовых договоров, то наибольшие затруднения вызывает разграничение договора строительного подряда и договора купли-продажи.

Ю. В. Романец предлагает для разграничения подрядных и других обязательств, применять признак родовой направленности подряда. Аргументируя свою точку зрения, он указывает на то, что в сфере экономических интересов подрядчика и заказчика имеет место процесс изготовления имущества и осуществление контроля над данным процессом[[[28]](#footnote-28)]. Представляется, что выводы Ю. В. Романец, в целом, можно принять за основу.

В качестве другой отличительной черты договора строительного подряда предлагается рассматривать его предмет как индивидуально-определенную вещь. Однако, в то же время, по этому признаку невозможно отграничить не только договор подряда, тем более строительного подряда, но и большинство гражданско-правовых и предпринимательских договоров, поскольку основная масса циркулирующих в гражданском обороте вещей являются индивидуально-определенными. Специфика подрядных отношений заключается лишь в том, что в момент заключения договора строительного подряда индивидуально-определенной вещи нет, ее еще предстоит создать, а при установлении договорных отношений по купле-продаже индивидуально-определенная вещь уже имеется в наличии.

Основным отличием договора строительного подряда от договоров об оказании услуг является результат выполненных работ, имеющий овеществленную форму. В договорах об оказании услуг деятельность исполнителя и ее результат не имеют овеществленного содержания и неотделимы от его личности, будь то перевозка груза или деятельность поверенного[[[29]](#footnote-29)]. С точки зрения законодателя услуги, оказываемые по договору строительного подряда, вполне могут регулироваться правовыми нормами, рассчитанными на регулирование подрядных отношений. По всей видимости, вполне возможен вывод о том, что оказываемые по договору строительного подряда услуги овеществляются именно в его результате, в выполненных строительно-монтажных и других работах, иначе просто невозможна передача полученных от оказания услуг результатов от подрядчика к заказчику. Следовательно, вывод об отсутствии овеществленного результата оказания услуг верен не для всех случаев.

Близость строительного подряда и поставки предопределена тем, «что в момент заключения договора вещи, которая должна быть передана кредитору, как правило, еще нет в наличии, ее только предстоит изготовить»[[[30]](#footnote-30)]. Также различие между этими двумя обязательствами состоит в направленности обязательства поставки на удовлетворение потребностей общества в массовых видах товаров, в то время как строительно-подрядные отношения направлены на удовлетворение индивидуальных требований и запросов заказчика[[[31]](#footnote-31)]. По договору строительного подряда вещь может изготавливаться из материала как подрядчика, так и заказчика, а по договору поставки — только из материала изготовителя (поставщика). Кроме того, поставка обязывает должника лишь к передаче вещи к обусловленному сроку, а строительный подряд, в первую очередь, обязывает должника ее изготовить — прежде выполнить работу, а затем ее передать.

Современные гражданско-правовые договоры фактически потеряли «монохарактер», что приводит к сложностям не только в признании их смешанными, но и к установлению источников гражданского правового регулирования. В качестве примера комплексного гражданско-правового договора можно привести известный советскому гражданскому праву договор подряда на капитальное строительство, однако даже в пределах советского правопорядка договор подряда на капитальное строительство приводил к возникновению не многих, а одного обязательства — по выполнению строительно-монтажных работ. Другие договорные правоотношения на основе указанного договора не возникали, не возникают они и сейчас, в текущих социально-экономических и правовых условиях на основе закрепляемого российским гражданским правом договора строительного подряда. Поэтому правоприменительной и договорной практике не известны случаи установления каких-либо иных гражданско-правовых обязательств из договора строительного подряда, кроме обязательств по выполнению строительно-монтажных и взаимосвязанных с ними работ. Таким образом, выявление квалифицирующих признаков смешанных договоров весьма важно, поскольку включение в их содержание обязательства по выполнению строительно-монтажных работ требует определения соотношения источников гражданско-правового регулирования.

К признакам смешанного договора А.Н.Гуев относит, то, что смешанный договор не может быть отнесен к какому-либо одному из известных договоров; данный договор должен содержать элементы не любых договоров, а только таких, которые предусмотрены законом, правовыми актами (например, договор хранения, экспедиции); этот договор в различных своих частях регулируется правилами о тех или иных договорах, элементы которых он включает в свое содержание[[[32]](#footnote-32)]. Что касается первого выделенного А.Н. Гуевым признака, то он вообще не может рассматриваться в качестве такового, поскольку сформулирован в отрицательной форме. Вызывает возражения и второй признак, так как статья 421 Гражданского кодекса Российской Федерации не предъявляет к смешанному договору такого требования, как сочетание только предусмотренных действующим законодательством договорных форм - смешанный договор может включать элементы договоров, не предусмотренных действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами.

На основе критического анализа вышеизложенной точки зрения можно сделать вывод о том, что предлагаемые характеристики смешанного договора являются либо общими для всех гражданско-правовых договоров, либо не могут рассматриваться в качестве таковых. Часть 3 статьи 421 Гражданского кодекса оперирует достаточным квалифицирующим признаком смешанного договора — способность к регулированию гражданско-правовыми нормами, относящимися к различным видам гражданско-правовых договоров. Таким образом, обязательство по выполнению строительно-монтажных работ, будучи включенным в содержание смешанного договора, может испытывать влияние различных гражданско-правовых норм, которые рассчитаны на регулирование самостоятельных договорных видов.

Таким образом, проанализировав параграф в целом, можно сделать вывод:

Система договорного права как совокупное множество взаимосвязанных элементов может быть сформирована по признаку направленности, который отражает сущность экономических отношений, определяющих основу соответствующего договора. Принимая во внимание классифицирующие признаки отношений строительного подряда, следует, что они определяют самостоятельное место договора строительного подряда в системе гражданско-правовых договоров, а сам договор является договором о выполнении подрядных работ. Для договора строительного подряда характерно смешение элементов различных гражданско-правовых конструкций, однако, несмотря на определенное сходство с договором купли-продажи, возмездного оказания услуг, поставки и другими договорами, договор строительного подряда не утрачивает самостоятельности.

Проанализировав главу в целом, можно сделать вывод:

Анализ признаков договора строительного подряда позволяет определить данный договор как разновидность договора подряда и по которому 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. Специфика правового регулирования отношений в сфере строительства определяется основными особенностями капитального строительства как деятельности, направленной на создание новых и реконструкцию имеющихся основных фондов производственного и непроизводственного назначения. Для договора строительного подряда характерно смешение элементов различных гражданско-правовых конструкций, однако, несмотря на определенное сходство с договором купли-продажи, возмездного оказания услуг, поставки и другими договорами, договор строительного подряда не утрачивает своей самостоятельности.

Комплексное исследование договора строительного подряда включает в себя рассмотрение не только общих положений данного вида договора, но также включает в себя и раскрытие юридической природы договора строительного подряда, чему посвящается вторая глава нашего исследования.

**II. Юридическая природа договора строительного подряда**

**2.1. Элементы договора строительного подряда**

Установление характерных гражданско-правовых черт договора строительного подряда и возникающих на его основе отношений должно осуществляться с учетом существенных условий договора строительного подряда. Выявление существенных условий вышеуказанного договора необходимо не только для решения вопроса о его заключении, но и для установления применимого права. В определенной степени ориентиром для выявления существенных условий договора строительного подряда могут быть разъяснения Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, сформулированные в Информационном письме «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда»[[[33]](#footnote-33)] от 24 января 2000 года.

«Существенными условиями договора строительного являются условия о предмете, цене и сроке договора»[[[34]](#footnote-34)]. Косвенным доказательством признания цены как существенного условия договора строительного подряда может рассматриваться содержание пункта 6 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» от 24 января 2000 года , в соответствии с которым «в договоре может быть установлен способ определения цены или ее составной части»[[[35]](#footnote-35)]. Таким образом, согласно выводам Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации вопрос состоит не в наличии или отсутствии цены договора строительного подряда, а в порядке ее установления, носящего договорный характер.

Применительно к отдельным подвидам договора строительного подряда законодательство предусматривает дополнительные существенные условия договора. Согласно части 10 статьи 9 Федерального закона «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд»[[[36]](#footnote-36)] от 21 июля 2005 года в государственный и муниципальный контракт включается обязательное условие об ответственности подрядчика (исполнителя, поставщика) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, предусмотренного соответствующим контрактом. Существенные условия другого подвида договора строительного подряда — договора участия в долевом строительстве многоквартирных домов и других объектов недвижимости устанавливаются частью 4 статьи 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»[[[37]](#footnote-37)] от 30 декабря 2004 года, в соответствии с которой к числу существенных условий договора долевого участия в строительстве относятся не только объект, срок и цена, но и гарантийный срок на объект долевого строительства.

Содержание и характер существенных условий договора строительного подряда раскрываются по-разному. В частности, Е.А.Суханов утверждает, что условие о предмете договора строительного подряда определяется в договоре его наименованием (договор подряда на реконструкцию такого-то предприятия и т.п.). По мнению А.П.Сергеева и Ю. К.Толстого, предметом договора строительного подряда, как и предметом самого подряда, является результат деятельности подрядчика, имеющий конкретную овеществленную форму.

Любой объект состоит из совокупности разнородных, но взаимосвязанных элементов, что сказывается на правовой характеристике предмета договора строительного подряда. В момент заключения договора его работы и результаты существуют как цели, при исполнении — приобретают характер процесса, а по завершении появляются результаты[[[38]](#footnote-38)].

Нормы параграфа 3 главы 37 Гражданского кодекса Российской Федерации обеспечивают правовое регулирование выполнения работ и использования полученных в итоге результатов. Однако недостаточно установить, что предметом договора строительного подряда признаются работы и их результаты, поскольку в принципе, работы и их результаты способны охватываться предметами различных гражданско-правовых договоров. Предметом договора строительного подряда выступают именно строительные работы — связанные с созданием, реконструкцией и ремонтом объектов недвижимости, результатом которых являются либо новые, либо модернизированные объекты недвижимости.

Понимание предмета договора строительного подряда как сочетания деятельности и результата удовлетворяет потребностям как гражданско-правового регулирования возведения и реконструкции объектов недвижимости, так и решению стоящих перед Россией социально-экономических задач[[[39]](#footnote-39)].

Цена, как существенное условие договора строительного подряда складывается на основе спроса и предложения конкретных видов строительных работ и выражается в виде стоимости соответствующих строительно-монтажных работ. Так как в параграфе 3 главы 37 Гражданского кодекса Российской Федерации специальных предписаний в отношении цены договора строительного подряда нет, то она определяется по общим правилам статьи 709 Кодекса, то есть как твердая или приблизительная смета.

Срок договора строительного подряда так же выступает его существенным условием. Согласно пункту 4 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации «договор строительного подряда считается незаключенным, если в нем отсутствует условие о сроке выполнения работ»[[[40]](#footnote-40)]. С содержательной стороны данный срок представляет собой период или момент времени выполнения строительных работ и взаимосвязанных с ними услуг. По общему правилу, срок договора строительного подряда устанавливается соглашением сторон, и только в одном случае, при заключении договора строительного подряда с участием потребителей, срок договора в соответствии со статьей 27 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей»[[[41]](#footnote-41)] от 7 февраля 1992 года может определяться правилами по выполнению отдельных видов работ.

«Форма договора строительного подряда в большинстве случаев письменная, причем документ составляется в виде единого документа, подписываемого сторонами»[[[42]](#footnote-42)] (Приложение 1). Все чаще заключаются более основательные, многостраничные договоры, детально регламентирующие взаимоотношения заказчика и подрядчика.

Субъектами договора строительного подряда являются подрядчик и заказчик. Участие третьих лиц на стороне заказчика и подрядчика не исключается, но практически значима система генерального подряда, приводящая к тому, что на стороне подрядчика в выполнении строительно-монтажных работ могут выступать субподрядчики. Правовые нормы, устанавливающие систему генерального подряда, в действующем Гражданском кодексе Российской Федерации включены в параграф 1 главы 37, что придает ей универсальное значение, но практически система генерального подряда применяется при осуществлении строительно-монтажных работ, то есть при возведении и реконструкции объектов недвижимости, а в иных случаях - редко. Однако отмеченное обстоятельство не дает оснований для выделения такой особенности договора строительного подряда, как широкое применение системы генерального подряда. Привлечение или не привлечение субподрядчиков не влияет на юридическую и социально-экономическую характеристику договора строительного подряда, поэтому утверждение о широком применении системы генерального подряда несколько не соответствует сложимся социально-экономическим условиям выполнения строительно-монтажных работ и связанных с ними услуг.

Заказчиком по договору строительного подряда может быть юридическое или физическое лицо в пределах правоспособности и дееспособности.

Приобретение статуса заказчика осуществляется посредством заключения договора строительного подряда. Усложнение гражданско-правового статуса заказчика связано с тем, что заказчик по договору строительного подряда одновременно может выполнять гражданско-правовые функции государственного или муниципального заказчика, участника долевого строительства, инвестора или потребителя. В первом случае правовое положение заказчика по договору строительного подряда дополнительно определяется законодательством о финансовых основах местного самоуправления и бюджетным законодательством; во втором — Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»; в третьем случае - законодательством об инвестиционной деятельности и, наконец, на взаимоотношения с участием потребителей распространяется действие Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей».

Помимо этого, гражданско-правовое положение заказчика может зависеть от предмета, вида и организационно-правовой формы, целей и задач деятельности юридического лица. Например, в соответствии с частью 2 статьи 84 Гражданского кодекса Российской Федерации вкладчики не вправе участвовать в управлении и ведении дел товарищества на вере, выступать от его имени иначе, как по доверенности. Они не вправе оспаривать действия полных товарищей по ведению дел товарищества. Заключенный договор строительного подряда полными товарищами обязателен для вкладчиков товарищества на вере[[[43]](#footnote-43)]. Существуют юридические лица, для которых законодательство и иные нормативные правовые акты устанавливают структуру инвестиционного портфеля. Таким образом, обоснован вывод о том, что инвестиции и участие в договоре строительного подряда для таких юридических лиц возможны в допускаемой действующим законодательством части. Для юридических лиц с установленным законом предметом деятельности заключение и исполнение договора строительного подряда объективно ограничено целями и задачами функционирования[[[44]](#footnote-44)].

Подрядчиками по договору строительного подряда признаются субъекты гражданского права, имеющие необходимые для выполнения строительно-монтажных работ и связанных с ними услуг полномочия.

Данные полномочия основываются на соответствующем объеме дееспособности и правоспособности субъекта гражданского права, виде и организационно-правовой форме юридического лица и лицензии, поэтому не все организации с установленным предметом деятельности могут заключать и исполнять договоры строительного подряда в качестве подрядчиков (например, банки, инвестиционные фонды, страховые организации).

Спикер Совета Федерации Сергей Миронов в настоящее время готовит законопроект, предусматривающий создание государственной строительной корпорации, которая занималась бы основными вопросами строительного рынка. В одном из интервью он говорил: «Я готовлю закон о государственной строительной корпорации, создание которой позволит решить во многом проблему с доступным жильем»[[[45]](#footnote-45)]. По замыслу С.Миронова, государственная строительная корпорация нанимала бы в подряд строительные организации, которые строили бы жилье для предоставления его потом стоящим в очереди на получение квартир, а также жилье, которое будет потом предоставляться гражданам на условиях социального найма. По мнению вице-президента Ассоциации строителей России Владимира Пономарева, «не госкорпорация нужна сейчас, а государственная жилищная политика, где были бы четко зафиксированы дифференцированные по категориям граждан механизмы и достаточные объемы финансового участия бюджетов всех уровней. Без этого мы не переломим ситуацию в жилищной сфере, а пресловутый "жилищный вопрос" будет вечным уделом россиян»[[[46]](#footnote-46)].

Таким образом, проанализировав параграф в целом, можно сделать вывод:

Выявление существенных условий договора строительного подряда необходимо не только для решения вопроса о его заключении, но и для установления применимого права. Существенными условиями данного договора являются условия о предмете, цене и сроке договора. Форма договора строительного подряда в большинстве случаев письменная, причем документ составляется в виде единого документа, подписываемого сторонами договора – подрядчиком и заказчиком. Участие третьих лиц на стороне заказчика и подрядчика не исключается, но тогда в данном случае становится значимой система генерального подряда, приводящая к тому, что на стороне подрядчика в выполнении строительно-монтажных работ могут выступать субподрядчики.

Рассмотрение элементов и выявление существенных условий договора строительного подряда позволяет определить предпосылки заключения, изменения и прекращения данного договора, чему посвящается следующий параграф нашего исследования.

**2.2. Заключение, изменение и прекращение договора строительного подряда**

В соответствии с действующим законодательством заключению договора строительного подряда предшествует формирование ряда формально-юридических предпосылок.

Организационно-правовыми основаниями строительства являются разрешение на строительство, наличие лицензии на строительную деятельность, разрешение собственника земельного участка и (или) здания, сооружения, наличие строительной документации, подтверждающей соблюдение публично-правовых требований, перечень строек и объектов для федеральных государственных нужд[[[47]](#footnote-47)]. Возможны и другие правовые основания выполнения строительных работ.

Не изученность правовых предпосылок договора строительного подряда нарушает единство правового регулирования, не позволяет исследовать, оценить и учесть межпредметные взаимосвязи при осуществлении конкретных видов деятельности, в данном случае — строительства, разрывает взаимосвязь частных и публичных интересов при выполнении строительных работ.

В основе заключения и исполнения договора строительного подряда лежат различные индивидуальные гражданско-правовые, административные и корпоративные акты, влияющие на существенные условия договора, права и обязанности подрядчика и заказчика.

Структурный анализ действующего законодательства позволяет выделить следующие способы заключения договора строительного подряда: общий, который заключается в обмене заинтересованными лицами офертой и акцептом; специальный, заключающийся в учете результатов проведенных подрядных торгов; на основе обязанности заключить гражданско-правовой договор[[[48]](#footnote-48)]. Посредством обмена офертой и акцептом заключаются договоры строительного подряда, как правило, на выполнение небольшого объема и несложных либо с незначительной ценой исполнения строительно-монтажных работ. Несмотря на то, что форма договора строительного подряда подчиняется общим правилам о форме сделок, что делает возможным существование договора строительного подряда в устной форме, в большинстве случаев данные соглашения заключаются в письменной форме.

Односторонний отказ от исполнения договора строительного подряда в установленных законом или соглашением сторон случаях явно относится к группе односторонних сделок, однако правопрекращающие последствия возникают в сфере договорных отношений. Также и при заключении договора строительного подряда: никто не может в силу свободы договора понудить заключить тот или иной договор; в акцепте или оферте выражается воля одного лица; если оферта не устраивает будущего акцептанта, то он не обязан принимать оферту; только после получения оферентом акцепта договор считается заключенным[[[49]](#footnote-49)]. Следовательно, возможна и такая ситуация, когда оферта и акцепт не приведут к установлению договорных отношений, оставаясь односторонними сделками.

Сформулированные в итоге выводы соотносятся с содержанием Федерального закона «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд». Согласно статье 5 Закона под размещением заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд понимаются «осуществляемые в предусмотренном законом порядке действия заказчиков, уполномоченных органов по определению поставщиков (исполнителей, подрядчиков) в целях заключения с ними государственных или муниципальных контрактов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных нужд»[[[50]](#footnote-50)]. Таким образом, в целях заключения соответствующих контрактов уполномоченные органы и заказчики совершают предусмотренные законом односторонние действия, а поскольку данные действия направлены на достижение гражданско-правового результата — заключение государственных и муниципальных контрактов, то они не могут быть ничем иным, как односторонними сделками.

Подрядные торги как специальный способ заключения договора строительного подряда представляют собой форму выявления наилучшего акцепта. Обязанность по проведению подрядных торгов в форме аукциона или конкурса фиксируется лишь при размещении заказов на подрядные работы для государственных или муниципальных нужд при реализации соответствующих инвестиционных проектов, в остальных случаях заказчик самостоятельно решает вопрос о размещении посредством торгов своего заказа[[[51]](#footnote-51)].

Что касается заключения гражданско-правовых договоров, содержащих подрядные элементы, связанные с выполнением строительно-монтажных работ и взаимосвязанных с ними услуг, то к настоящему времени сложилась довольно сложная и запутанная система установления договорных и контрактных отношений, содержание которой сводится к необходимости проведения соответствующих торгов. Основной нормой при этом является статья 71 Бюджетного кодекса Российской Федерации,[[[52]](#footnote-52)] согласно которой все закупки товаров, работ и услуг на сумму свыше 2000 минимальных размеров оплаты труда осуществляются исключительно в рамках государственных или муниципальных контрактов. Государственный и муниципальный контракты размещаются на конкурсной основе, если иное не установлено федеральным законодательством и иными нормативными правовыми актами и включают в себя обязательное условие о выплате неустойки при нарушении исполнителем условий контракта. Согласно требованиям законодательства проведение торгов при заключении государственного или муниципального контракта на сумму до 2 000 минимальных размеров оплаты труда необязательно, но заказ должен быть.

Применительно к заключению государственных и муниципальных контрактов на выполнение подрядных работ для соответствующих нужд Федеральный закон «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» предусматривает две разновидности торгов: аукцион и конкурс, что отвечает требованиям статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации. Без проведения торгов государственный или муниципальный контракт может заключаться путем запроса котировок как у подрядчика, так и на товарных биржах, а поскольку строительно-монтажные работы биржевым товаром не являются, то заключение государственного или муниципального контракта на выполнение подрядных работ для соответствующих нужд на товарной бирже невозможно[[[53]](#footnote-53)].

В соответствии с частью 1 статьи 42 Федерального закона «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» под запросом котировок понимается «способ размещения заказа, при котором информация о потребностях в товарах, работах, услугах для государственных или муниципальных нужд сообщается неограниченному кругу лиц путем размещения на официальном сайте извещения о проведении запроса котировок, и победителем в проведении запроса котировок признается участник размещения заказа, предложивший наиболее низкую цену контракта»[[[54]](#footnote-54)]. Таким образом, по своей правовой сущности размещение государственного или муниципального контракта путем запроса котировок представляет собой разновидность открытого аукциона, поскольку в запросе котировок может участвовать каждый.

Размещение заказа у единственного поставщика (подрядчика) как способ заключения государственного или муниципального контракта носит исключительный характер, обусловленный тем, что он применяется только в случаях, прямо предусмотренных законом. В отсутствие аукциона или конкурса у исполнителя, подрядчика не возникает никаких обязанностей по заключению соответствующего контракта.

В предусмотренных законом случаях возникает обязанность той или иной стороны заключить договор строительного подряда. По действующему законодательству данная обязанность имеет место при публичности договора строительного подряда. В пункте 55 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»[[[55]](#footnote-55)] от 1 июля 1996 года разъясняется, что при разрешении споров по искам потребителей о понуждении коммерческой организации к заключению публичного договора, необходимо учитывать, что бремя доказывания отсутствия возможности передать потребителю товары, выполнить соответствующие работы, предоставить услуги, возложено на коммерческую организацию.

Изменение и расторжение заключенного договора строительного подряда возможно по определенным правовым основаниям. Один из недостатков действующего гражданского законодательства состоит в том, что оно не содержит понятия изменения и расторжения договора строительного подряда, равно как и другого гражданско-правового договора. Исходя из смысла норм, закрепленных главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации, можно сформулировать понятие изменения гражданско-правового договора — внесение в условия гражданско-правового договора уточнений, дополнений и поправок[[[56]](#footnote-56)]. Например, в практике договорных отношений часто возникает необходимость внесения изменений в договор долевого участия в строительстве объектов недвижимости в связи с колебаниями в рыночной конъюнктуре.

Что касается приостановления договора строительного подряда, то это пока неизвестная действующему законодательству категория. Так как приостановление договора строительного подряда не предусматривается действующим законодательством, то в случае принятия решения правомочного государственного органа об приостановлении или прекращении соответствующей строительной деятельности, гражданско-правовой договор, опосредующий такую деятельность прекращается, поскольку невозможно его исполнение.

Договор строительного подряда, как и любой гражданско-правовой договор, может изменяться и расторгаться по установленным законом и соглашением сторон основаниям и в предусмотренном порядке. Не совсем верно связывать изменение договора строительного подряда только с внесением изменений в проектно-сметную и техническую документацию, так как глава 37 Гражданского кодекса Российской Федерации закрепляет разнообразные случаи изменения договора строительного подряда[[[57]](#footnote-57)]. Изменение объекта и цены, безусловно, влияющее на права и обязанности сторон, более распространено на практике, чем иные случаи.

Проанализировав параграф можно сделать вывод:

В основе заключения договора строительного подряда лежат различные индивидуальные гражданско-правовые, административные и иные акты, влияющие на существенные условия договора, права и обязанности подрядчика и заказчика. Анализ действующего законодательства позволяет выделить следующие способы заключения договора строительного подряда: общий, заключающийся в обмене заинтересованными лицами офертой и акцептом; специальный, заключающийся в учете результатов проведенных подрядных торгов; на основе обязанности заключить гражданско-правовой договор. Договор строительного подряда, как и любой гражданско-правовой договор, может изменяться и расторгаться по установленным законом и соглашением сторон основаниям и в предусмотренном порядке. Изменение объекта и цены, безусловно, влияющее на права и обязанности сторон, более распространено на практике, чем иные случаи.

В процессе исполнения заключенного договора строительного подряда могут возникать вопросы по организации структуры договорных связей по строительным подрядам, чему посвящается следующий параграф нашего исследования.

* 1. **Структура договорных связей по строительным подрядам**

Понятием структуры договорных связей охватывается не только круг субъектов гражданского права, заключающих гражданско-правовые договоры, но и форма, а также система договоров, применяемая для их заключения и исполнения[[[58]](#footnote-58)]. За усложнением гражданско-правового регулирования последовало усложнение структуры договорных связей.

На заключение и исполнение договора строительного подряда оказывают влияние не только коммерческие и некоммерческие потребности в тех или иных строительно-монтажных работах, но и применение связанных с ним договорных конструкций и форм. В современных социально-экономических условиях застройщик может и не быть подрядчиком, хотя принимает на себя обязанность передать заказчику объект недвижимости после выполнения определенного объема строительно-монтажных работ. Таким образом, складывается сложная договорная структура по обеспечению возведения и реконструкции объекта недвижимости, включающая в свой состав договорные формы, обеспечивающие собственно выполнение строительно-монтажных работ и взаимодействие участников строительства (инжиниринг, риэлторская деятельность, выпуск и обращение ипотечных ценных бумаг, организация финансовых потоков).

Статьей 706 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривается возможность участия в подрядных отношениях генерального подрядчика и субподрядчиков. Этим законодатель пытался придать данной норме общий характер, однако реально генеральные подрядчики и субподрядчики действуют в строительном комплексе Российской Федерации при возведении и реконструкции объектов недвижимости, и реже — в иных случаях выполнения подрядных работ.

На основании вышеназванной статьи допускается несколько вариантов структуры обязательственных связей в строительстве: генеральный подрядчик — субподрядчики (наиболее распространенная структура); генеральный подрядчик — субподрядчики — подсубподрядчики (данная структура встречается тогда, когда возводимые строительными организациями объекты отличаются техническими сложностями); 3) заказчик — специализированная строительная организация (наиболее сложный вариант, когда наряду с субподрядными договорами заключаются прямые договоры)[[[59]](#footnote-59)].

Так как во всех представленных вариантах присутствует субподрядчик, гражданско-правовая доктрина уделяет большое внимание изучению правовой сущности субподрядных договоров.

По своей правовой природе договор субподряда является гражданско-правовым договором, а поскольку он связан с генеральным договором строительного подряда и создает некоторые предпосылки для исполнения последнего, стороны по договору субподряда обладают правами и несут обязанности не только имущественного, но и организационного характера.

Неприемлемыми представляются общие научные характеристики договорных отношений по строительным субподрядам. Определяющей является норма, регламентированная статьей 706 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно части первой которой «если из закона или договора подряда не вытекает обязанность подрядчика выполнить предусмотренную в договоре работу лично, подрядчик вправе привлечь к исполнению своих обязательств других лиц (субподрядчиков). В этом случае подрядчик выступает в роли генерального подрядчика»[[[60]](#footnote-60)]. Таким образом, речь идет об исполнении обязательств генподрядчика, а обязательствами генподрядчика в данном случае будут его обязанности перед заказчиком построить или реконструировать тот или иной объект недвижимости.

Сложившееся гражданско-правовое регулирование привлечения субподрядчиков к исполнению строительно-монтажных работ представляет собой не что иное, как частный случай возложения исполнения обязанностей на третьих лиц, предусмотренных статьей 313 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой «при возложении должником исполнения обязательств на третьих лиц, кредитор обязан принять исполнение, предложенное за должника третьим лицом»[[[61]](#footnote-61)].

Если субподрядчик предлагает за основного должника исполнение строительного подряда в полном объеме, кредитор по основному обязательству — генеральному договору строительного подряда не имеет права уклониться от принятия исполнения, и после принятия исполнения основной должник — генеральный подрядчик полностью освобождается от соответствующих обязанностей и ответственности[[[62]](#footnote-62)]. Если третье лицо — субподрядчик предлагает частичное исполнение строительного подряда (монтажные или специальные работы), то у кредитора — заказчика по договору строительного подряда возникает право принять такое исполнение, так как в силу принципа надлежащего исполнения обязательств, обязательства должны исполняться в полном объеме, а не по частям[[[63]](#footnote-63)]. Если же заказчик согласен принять исполнение договора в «частичном виде», то, естественно, генеральный подрядчик в соответствующей части освобождается от исполнения уже исполненных обязательств[[[64]](#footnote-64)]. Следовательно, конструкция возложения исполнения обязательств на третьих лиц вполне применима для объяснения сущности субподрядных правоотношений.

В части 3 статьи 706 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что «генеральный подрядчик несет перед заказчиком ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств субподрядчиком, а перед субподрядчиком — ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение заказчиком обязательств по договору подряда»[[[65]](#footnote-65)].

Если допустить требования, связанные с исполнением генерального договора строительного подряда между субподрядчиком и заказчиком, то это, естественно, приведет к «размыванию» самой системы, неустойчивости структуры сложившихся договорных связей и к понижению организующей роли генерального подрядчика на строительной площадке.

Структура договорных связей по строительным подрядам усложняется при одновременном существовании субподрядных и прямых договоров. В соответствии с частью 4 статьи 706 Гражданского кодекса Российской Федерации «с согласия генерального подрядчика заказчик вправе заключить договоры на выполнение отдельных работ с другими лицами. В этом случае указанные лица несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение работы непосредственно перед заказчиком»[[[66]](#footnote-66)]. Такими лицами могут быть поставщики оборудования, специализированные строительно-монтажные организации. Так как система генерального подряда при заключении прямых договоров все-таки не действует в полном объеме, законодательство требует согласия генерального подрядчика, которое является односторонней сделкой и порождает проблемы юридического соучастия.

Между коммерческими и некоммерческими интересами подрядчика (исполнителя строительно-монтажных работ и связанных с ними услуг) и участника долевого строительства оказывается промежуточное звено — застройщик, имеющий собственные коммерческие интересы на том или ином рынке недвижимости. Данное обстоятельство способно деформировать процесс возведения и реконструкции недвижимости, что доказывается практикой создания и деятельности различных строительных и инвестиционных пирамид. Поэтому необходимы гражданско-правовые механизмы усиления воздействия участников долевого строительства (а в более широком смысле — непосредственных заказчиков строительно-монтажных работ и связанных с ними услуг) на коммерческие интересы и правовое положение подрядчиков (исполнителей строительных работ).

В сфере долевого строительства укрепление правового положения его участников видится в предоставлении дополнительных прав по отношению к застройщику и в наделении правами по отношению к непосредственным исполнителям строительных работ и взаимосвязанных услуг.

Проанализировав параграф в целом, можно сделать вывод:

Усложнение гражданско-правового регулирования повлекло за собой усложнение структуры договорных связей. Существуют несколько вариантов структуры обязательственных связей в строительстве: генеральный подрядчик — субподрядчики (наиболее распространенная структура); генеральный подрядчик — субподрядчики — подсубподрядчики (данная структура встречается тогда, когда возводимые строительными организациями объекты отличаются техническими сложностями); 3) заказчик — специализированная строительная организация (наиболее сложный вариант, когда наряду с субподрядными договорами заключаются прямые договоры).

Таким образом, проанализировав главу в целом, можно сделать вывод:

Выявление существенных условий договора строительного подряда необходимо не только для решения вопроса о его заключении, но и для установления применимого права. Существенными условиями данного договора являются условия о его предмете, цене и сроке. Форма договора строительного подряда в большинстве случаев письменная - документ составляется в виде единого документа, подписываемого сторонами договора – подрядчиком и заказчиком. Договор строительного подряда, как и любой гражданско-правовой договор, может изменяться и расторгаться по установленным законом и соглашением сторон основаниям и в предусмотренном порядке. Изменение объекта и цены, безусловно, влияющее на права и обязанности сторон, более распространено на практике, чем иные случаи. В процессе исполнения заключенного договора строительного подряда могут возникать вопросы по организации структуры договорных связей, которая весьма усложнилась с усилением гражданско-правового регулирования.

Наиболее полно охарактеризовать договор строительного подряда помогает раскрытие содержания данного вида договора, чему посвящается третья глава нашего исследования.

**III. Содержание и исполнение договора строительного подряда**

**3.1. Права и обязанности заказчика**

Содержание договора строительного подряда сводится к взаимным правам и обязанностям, обусловленными существенными условиями такого договора.

На содержательную сторону договора строительного подряда большое влияние оказывают правовые нормы, отражающие особенности правового положения некоторых субъектов данного договора. Кроме того, на содержании и исполнении договора строительного подряда сказывается нормативно-правовое регулирование, закрепленное не только в Гражданском кодексе Российской Федерации, но и в других законах и иных нормативных правовых актах, прежде всего в Градостроительном Кодексе Российской Федерации[[[67]](#footnote-67)]. Однако, к сожалению, содержание вновь принимаемых законов и, в частности Градостроительного кодекса Российской Федерации, не вполне согласовано с Гражданским кодексом Российской Федерации, иногда противоречит ему, что вызывает трудности в правоприменительной деятельности.

Анализ прав и обязанностей заказчика осложняется тем, что по договору строительного подряда они подразделяются на несколько больших групп: предусмотренные параграфом 1 главы 37 Гражданского кодекса Российской Федерации и возникающие независимо от конкретной разновидности договора подряда; предусмотренные параграфом 3 главы 37 Гражданского кодекса Российской Федерации, регулирующим договорные отношения по строительному подряду; предусмотренные законами и иными нормативными правовыми актами, регулирующими входящие в состав предмета гражданского права имущественные и организационные отношения, складывающиеся в ходе осуществления конкретных видов строительства; предусмотренные заключенным договором строительного подряда.

Параграф 3 главы 37 Гражданского кодекса Российской Федерации закрепляет следующую систему обязанностей заказчика по договору строительного подряда: «своевременно предоставить для строительства земельный участок; обеспечить финансирование и оплату работ; немедленно заявить подрядчику об отступлениях от условий договора, которые могут ухудшить качество работ; оплатить законсервированное строительство по установленным правилам и немедленно приступить к приемке результата строительства»[[[68]](#footnote-68)].

По договору заказчик может принять на себя обязанность по передаче подрядчику в пользование необходимых для осуществления работ зданий и сооружений, обеспечить транспортировку грузов в его адрес, временную подводку сетей энергоснабжения, обеспечить строительство технической документацией, застраховать объект строительства. При необходимости прекращения работ или их приостановлении более чем на шесть месяцев заказчик или застройщик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства. Как видно, Гражданский кодекс Российской Федерации первоначальный упор делает на обязанностях заказчика организационного характера: по подготовке и передаче земельного участка в случае нового строительства или подготовке и передаче объекта недвижимости, подлежащего реконструкции или капитальному ремонту.

При принятии на себя обязанности по проектированию и проведению изысканий заказчик вправе выполнить соответствующие проектные и изыскательские работы самостоятельно при наличии у него необходимых персональных организационно-правовых качеств либо привлечь изыскателя или проектировщика. Если заказчик лично выполняет проектные и изыскательские работы, то он отвечает за свои действия (бездействие) по общим основаниям, а при привлечении изыскателя или проектировщика — за действия (бездействие) третьих лиц[[[69]](#footnote-69)].

Перераспределение обязанности по подготовке проектной документации и земельного участка известно в области долевого строительства. Согласно части 1 статьи 3 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» «застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования и (или) размещения проектной документации в соответствии с требованиями закона и государственной регистрации права собственности или права аренды застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства»[[[70]](#footnote-70)].

Непростые вопросы соотношения Гражданского кодекса Российской Федерации и Градостроительного кодекса Российской Федерации возникают при анализе обязанности заказчика оплатить законсервированное строительство. Прежде всего, возникает проблема соотношения данной обязанности заказчика с рисковым положением самого подрядчика: подрядчик как специалист несет риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства до приемки этого объекта заказчиком[[[71]](#footnote-71)]. Причина приостановления работ по договору строительного подряда может быть вполне связана со случайной гибелью или случайным повреждением объекта строительства. Представляется, что в данном случае заказчик не обязан оплачивать расходы и убытки, являющиеся следствием рискового положения подрядчика.

Общей по отношению ко всем подвидам договора строительного подряда является обязанность заказчика немедленно приступить к приемке результата работ. Речь идет о приемке результата работы заказчиком от подрядчика, имеющей значение удостоверения исполнения подрядчиком договора строительного подряда по всему объему обязанностей. Однако приемка результата работ не означает, что заказчик или застройщик приобретают право эксплуатировать объект строительства.

Согласно части 6 статьи 753 Гражданского кодекса Российской Федерации «заказчик вправе отказаться от приемки результата работ в случае обнаружения недостатков, которые исключают возможность его использования для указанной в договоре строительного подряда цели и не могут быть устранены подрядчиком или заказчиком»[[[72]](#footnote-72)].

Приемка заказчиком результата работ от подрядчика может оформляться односторонним или двусторонним актами. Двусторонний акт сдачи-приемки выполненных работ не может оспариваться подрядчиком либо заказчиком, такой возможности в законодательстве не предусмотрено. Односторонний акт может быть оспорен любой стороной: как отказавшейся от его подписания, так и подписавшей его.

Заказчик вправе вносить изменения в техническую документацию при условии, если вызываемые этим дополнительные работы по стоимости не превышают десяти процентов указанной в смете общей стоимости строительства и не меняют характера предусмотренных в договоре строительного подряда работ. Таким образом, часть 1 статьи 744 Гражданского кодекса Российской Федерации, предоставляя заказчику право на изменение технической документации, абсолютно не учитывает того обстоятельства, что выполняемые строительно-монтажные работы, в отношении которых заказчик вносит изменения в техническую документацию, находятся в составе иных строительно-монтажных работ, связаны с ними, и вовсе не исключена ситуация, когда изменяется техническая документация на уже выполненные строительно-монтажные работы, в связи с чем возникают вопросы не только соблюдения сроков внесения изменений в техническую документацию, но и переделки выполненных строительно-монтажных работ.

Также возникает вопрос о юридической природе обязанности подрядчика заключить договор на выполнение дополнительных работ. Представляется, что данная обязанность не может не быть гражданско-правовой, поэтому обеспечение ее исполнения достигается исключительно гражданско-правовыми методами. Юридическим фактом, который повлечет возникновение обязанности подрядчика заключить договор на выполнение дополнительных работ, будет согласие заказчика на проведение и оплату дополнительных работ.

В связи с недостаточной компетентностью заказчика в вопросах организации и осуществления тех или иных видов строительно-монтажных работ статья 749 Гражданского кодекса Российской Федерации предоставляет ему право привлечь инженера или инженерную организацию в целях обеспечения контроля и надзора за строительством и принятия от его имени решений во взаимоотношениях с подрядчиком[[[73]](#footnote-73)]. Данная норма создает формально-юридические условия для оказания так называемых консалтинговых услуг в такой сложной отрасли национальной экономики, как строительство и базируется на опыте развитых стран в вопросах организации предпринимательской деятельности в национальном строительном комплексе.

Основная проблема совершенствования гражданско-правовых основ привлечения инженера или инженерной организации к осуществлению функций заказчика заключается в отстранении от такого привлечения подрядчика. Поскольку договор строительного подряда заключается между заказчиком и подрядчиком, подрядчик приобретает возможность влиять на функции инженера или инженерной организации, привлекаемой заказчиком. Получается, что сторона договора строительного подряда — подрядчик, за деятельностью которого инженер или инженерная организация призвана осуществлять надзор и контроль, получает не только фактические, но и юридические возможности влиять на правовое положение инженера (инженерной организации), привлекаемой для обеспечения интересов другой стороны договора строительного подряда — заказчика. Вряд ли такое нормативное правовое положение достаточно разумно и объяснимо.

Проанализировав параграф в целом, можно сделать вывод:

По договору строительного подряда права и обязанности заказчика подразделяются на несколько больших групп: возникающие независимо от конкретной разновидности договора подряда; предусмотренные параграфом 3 главы 37 Гражданского кодекса Российской Федерации, регулирующим договорные отношения по строительному подряду; предусмотренные законами и иными нормативными правовыми актами, регулирующими входящие в состав предмета гражданского права имущественные и организационные отношения, складывающиеся в ходе осуществления конкретных видов строительства; предусмотренные заключенным договором строительного подряда. В связи с недостаточной компетентностью заказчика в вопросах проведения тех или иных видов строительно-монтажных работ, законодатель предоставляет ему право привлечь инженера или инженерную организацию в целях обеспечения контроля и надзора за строительством, однако законодатель отстраняет от такого привлечения подрядчика, что вряд ли является достаточно разумным и объяснимым.

Поскольку договор строительного подряда является двусторонним, необходимым представляется рассмотрение, наряду с правами и обязанностями одной стороны договора – заказчика, прав и обязанностей другой стороны данного договора – подрядчика, чему посвящается следующий параграф нашего исследования.

**3.2. Права и обязанности подрядчика**

После формирования всех формально-юридических предпосылок выполнения строительно-монтажных работ и заключения договора строительного подряда у подрядчика возникает наиболее значимая обязанность, ради исполнения которой стороны вступают в гражданские правоотношения — выполнить определенный комплекс строительно-монтажных работ, обеспечивающий возведение или реконструкцию того или иного объекта недвижимости.

Анализ норм гражданского законодательства, регламентированных параграфом 3 главы 37 Гражданского кодекса Российской Федерации, позволяет выделить следующие обязанности подрядчика: «осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, и со сметой, определяющей цену работ; сообщить заказчику о не учтенных в технической документации работах и возникающей в связи с этим необходимости проведения дополнительных работ и увеличения сметной стоимости строительства; исполнять полученные в ходе строительства указания заказчика, если они не противоречат условиям договора строительного подряда и являются вмешательством в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика; при осуществлении строительства и связанных с ним работ соблюдать требования закона и иных правовых актов об охране окружающей среды и о безопасности строительных работ; обеспечить строительство материально-техническими ресурсами; сотрудничать с заказчиком в целях достижения социально и экономически значимых результатов»[[[74]](#footnote-74)].

Как видно, Гражданский кодекс Российской Федерации основное внимание уделяет регулированию процесса создания и реконструкции объектов недвижимости со стороны подрядчика, предъявляя к нему совокупность публично-правовых и частноправовых требований[[[75]](#footnote-75)].

Соблюдение публичных интересов обеспечивается формированием организационно-правовых предпосылок выполнения строительно-монтажных работ. В связи с этим можно сделать вывод о том, что содержание вышеуказанной нормы Гражданского кодекса Российской Федерации крайне узко: она запрещает подрядчику выполнять строительно-монтажные работы только в случае нарушения обязательных для сторон требований к охране окружающей среды и безопасности строительных работ. Однако на практике чаще встречаются случаи, когда подрядчик выполняет строительно-монтажные работы не с нарушением требований по охране окружающей среды и безопасности самих строительных работ, а в отсутствие административно-правовых разрешений, что приводит к самовольному и неуправляемому строительству.

Согласно пункту 3 статьи 743 Кодекса подрядчик, обнаруживший в ходе строительства не учтенные в технической документации работы и в связи с этим необходимость проведения дополнительных работ, обязан сообщить об этом заказчику. При неполучении в течение десяти дней от заказчика ответа на свое сообщение, если законом или договором строительного подряда не предусмотрен для этого иной срок, подрядчик обязан приостановить соответствующие работы с отнесением убытков, вызванных простоем, на счет заказчика. В данном случае, заказчик освобождается от возмещения этих убытков, если докажет отсутствие необходимости в проведении дополнительных работ. Данные правила вызывают определенные соображения, а именно, несложно заметить, что положение подрядчика в случае выявления необходимости проведения дополнительных работ более прочно, чем положение заказчика.

Правила пункта 5 статьи 709 Кодекса не отличаются справедливостью по отношению к сторонам и предусматривают, что «заказчик, не согласившийся на превышение указанной в договоре подряда цены работы, вправе отказаться от договора»[[[76]](#footnote-76)]. Если заказчик не согласен на превышение сметы, то логичнее и последовательнее оставлять состоявшийся договор подряда без изменения, поскольку стороны не согласовали между собой изменения.

Сомнения вызывает закрепленная гражданским законодательством обязанность подрядчика 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. Однако если опираться на формально-юридические правила соотношения общих и специальных норм, то подрядчик по договору строительного подряда должен руководствоваться пунктом 3 статьи 748 Гражданского кодекса Российской Федерации и безусловно выполнить указания заказчика.

Выполняя строительно-монтажные работы, подрядчик обязан обеспечить их надлежащее качество. Несмотря на то, что в параграфе 3 главы 37 Кодекса ничего не говорится об обязанности подрядчика обеспечить надлежащее качество возводимых или реконструируемых объектов недвижимости, ее существование не вызывает сомнений.

Применительно к требованиям надлежащего исполнения договора строительного подряда, подрядчик имеет право использовать в строительстве только те материальные и технические ресурсы, которые имеют соответствующее подтверждение для применения в строительстве, а в случае, если не имеющие подтверждения для применения в строительстве материально-технические ресурсы передаются на договорной основе заказчиком, подрядчик обязан предупредить об этом заказчика.

Общей обязанностью сторон по договору строительного подряда является взаимодействие и сотрудничество. Статья 750 Кодекса предусматривает, что если при выполнении строительства и связанных с ним работ обнаруживаются препятствия к надлежащему исполнению договора строительного подряда, каждая из сторон обязана принять все зависящие от нее разумные меры по устранению таких препятствий[[[77]](#footnote-77)].

Договорными обязанностями подрядчика признаются: застраховать объект строительства и свои риски, а также имущество в пользу заказчика; обеспечить строительство проектно-сметной документацией, если это предусмотрено договором строительного подряда; устранять недостатки, за которые он не отвечает; произвести индивидуальное испытание смонтированного оборудования; принять участие в комплексном испытании оборудования; принять участие во вводе объекта в эксплуатацию[[[78]](#footnote-78)].

По договору строительного подряда подрядчик имеет право потребовать оплаты выполненных и принятых заказчиком строительно-монтажных работ, возникающее после окончательной сдачи результатов работы с надлежащим качеством и в согласованный срок.

Оплата генеральным подрядчиком выполненных субподрядчиком работ должна производиться независимо от оплаты работ заказчиком генеральному подрядчику. Данная особенность связана с самостоятельным и организационно-обеспечительным характером договора субподряда, применяемого для опосредования производственных взаимосвязей в строительном комплексе Российской Федерации. Расчеты за выполненные строительно-монтажные работы могут осуществляться в натуральной и (или) денежной форме.

Предварительные испытания объекта являются необязательными. Только в случаях, когда это предусмотрено законом или договором строительного подряда либо вытекает из характера выполняемых по договору работ, приемке результата работ должны предшествовать предварительные испытания. При этом, приемка может осуществляться только при положительном результате предварительных испытаний.

Следующим правом подрядчика является право на пересмотр сметы, если по не зависящим от него причинам стоимость работ превысила смету не менее чем на десять процентов[[[79]](#footnote-79)].

Пунктом 4 статьи 744 Гражданского кодекса Российской Федерации за подрядчиком закрепляется право требовать возмещения разумных расходов, которые понесены им в связи с установлением и устранением дефектов в технической документации[[[80]](#footnote-80)]. К сожалению, при применении данной нормы возникает немало вопросов, прежде всего, о причинах возникновения дефектов.

В случае обнаружившейся невозможности использования предоставленных заказчиком материалов или оборудования без ухудшения качества выполняемых работ и отказа заказчика от их замены, подрядчик вправе отказаться от договора строительного подряда и потребовать от заказчика уплаты цены договора пропорционально выполненной части данных работ. Это субъективное право подрядчика возникает при соблюдении им обязанности по предупреждению заказчика о необходимости замены некачественных материальных и технических ресурсов.

Договорная обязанность подрядчика по страхованию рисков и имущества исполняется в соответствии с предписаниями главы 48 Гражданского кодекса Российской Федерации. Если договором строительного подряда предусмотрена обязанность подрядчика провести соответствующие страховые «мероприятия», и он заключил договоры имущественного страхования, то возникают весьма непростые вопросы соотношения двух договорных типов: договора строительного подряда и договора имущественного страхования.

Нормативно-правовой основой страхования объектов строительства и соответствующих рисков является статья 742 Кодекса, в соответствии с которой «договором строительного подряда может быть предусмотрена обязанность стороны, на которой лежит риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства, материала, оборудования и другого имущества, используемых при строительстве, либо ответственность за причинение вреда при осуществлении строительства другим лицам, застраховать соответствующие риски»[[[81]](#footnote-81)].

В соответствии с пунктом 1 статьи 742 Кодекса договором строительного подряда может быть предусмотрена обязанность страховать риск наступления утраты или повреждения имущества, используемого при возведении или реконструкции объектов недвижимости, и риск ответственности за причинение вреда третьим лицам.

Согласно пункту 1 статьи 932 Гражданского кодекса Российской Федерации «страхование риска ответственности за нарушение договора допускается в случаях, предусмотренных законом»[[[82]](#footnote-82)], следовательно, для проведения страховых мероприятий требуется, чтобы тот или иной случай был специально предусмотрен в законе. Поскольку в статье 742 Кодекса предусматривается возможность страхования предпринимательских рисков и ответственности не по договору, а перед другими лицами, то получается, что гражданско-правовая ответственность по договору строительного подряда страхованию не подлежит. Однако, с данным положением вряд ли можно согласиться. Предлагается следующая формулировка пункта 1 статьи 742 Гражданского кодекса Российской Федерации – «договором строительного подряда может быть предусмотрена обязанность стороны, на которой лежит риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства, материала, оборудования и другого имущества, используемых при строительстве, либо ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора строительного подряда, либо ответственность за причинение при осуществлении строительства вреда другим лицам, застраховать соответствующие риски. Сторона, на которую возлагается обязанность по страхованию, должна предоставить другой стороне доказательства заключения ею договора страхования на условиях, предусмотренных договором строительного подряда, включая данные о страховщике и существенных условиях заключенного договора страхования»[[[83]](#footnote-83)].

Таким образом, проанализировав параграф в целом, можно сделать вывод:

Гражданским законодательством предусматриваются такие обязанности подрядчика, как: осуществление строительства и связанные с ним работы в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, и со сметой, определяющей цену работ; сообщение заказчику о не учтенных в технической документации работах и возникающей в связи с этим необходимости проведения дополнительных работ и увеличения сметной стоимости строительства; исполнение полученных в ходе строительства указаний заказчика, если они не противоречат условиям договора строительного подряда и являются вмешательством в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика; при осуществлении строительства и связанных с ним работ соблюдение требований закона и иных нормативных правовых актов об охране окружающей среды и о безопасности строительных работ; обеспечение строительства материально-техническими ресурсами; сотрудничество с заказчиком в целях достижения социальных и экономически значимых результатов. Реализация некоторых обязанностей сталкивается с определенными трудностями, что требует дальнейшего законодательного совершенствования.

Стороны договора строительного подряда не только наделяются правами и несут обязанности, но могут и привлекаться к гражданско-правовой ответственности за нарушение условий данного договора, чему посвящается следующий параграф нашего исследования.

**3.3. Гражданско-правовая ответственность за нарушение условий договора строительного подряда**

Для договора строительного подряда вопрос об ответственности сторон, является наиболее актуальным, поскольку в случае постройки здания с существенными недостатками, их устранение достаточно затруднительно, требует больших дополнительных затрат, не говоря уже о тех случаях, когда здание оказывается вообще не пригодным к эксплуатации.

В связи с этим, Гражданский кодекс Российской Федерации в статье 754 усилил требования к качеству строительных работ, выполняемых подрядчиком. Общая ссылка на необходимость надлежащего исполнения им договора заменена конкретными указаниями на то, что признается нарушением договора по качеству и какое последствие это влечет за собой для подрядчика. Последний несет ответственность за допущенные отступления от требований, которые содержатся в технической документации и в обязательных для сторон строительных нормах и правилах (СНиПах). К этому также добавляется особая ответственность за не достижение указанной в технической документации производственной мощности предприятия, а также других предусмотренных в технической документации требований[[[84]](#footnote-84)].

Аналогичным образом конкретизированы случаи ответственности за нарушение условий о качестве в договорах, направленных на перестройку, реставрацию или иную реконструкцию здания или сооружения: подрядчик отвечает за снижение и потерю их устойчивости, прочности, а также надежности.

Конкретные санкции, стимулирующие надлежащее исполнение обязательств подрядчиком и обеспечивающие имущественные интересы заказчика при несоблюдении последним требований по качеству, в главе 37 Гражданского кодекса Российской Федерации не установлены. В этих случаях применяют общие правила договора подряда, предусмотренные гражданским законодательством, в соответствии с которым в случаях, когда работа выполнена подрядчиком с отступлениями от договора подряда, ухудшившими результат работы, или с иными недостатками, делающими его не пригодным для предусмотренного в договоре использования либо при отсутствии в договоре соответствующего условия непригодности для обычного использования, заказчик вправе, если иное не установлено законом или договором, по своему выбору потребовать от подрядчика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, либо соразмерного уменьшения установленной цены за работу, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков, когда право заказчика их устранять предусмотрено в договоре подряда. Кроме того, в договоре могут быть предусмотрены условия об уплате штрафа (неустойки) при выявлении дефектов строительных работ и несвоевременном их устранении подрядчиком.

Гражданский кодекс Российской Федерации в пункте 2 статьи 754 установил, что подрядчик освобождается от ответственности за допущенные им без согласия заказчика мелкие отступления от технической документации[[[85]](#footnote-85)]. Из приведенной нормы вытекает, во-первых, то, что подрядчик, не получивший согласия заказчика на такого рода отступления от технической документации, должен доказать, что они не повлияли на качество объекта и, во-вторых, что отступления, не относящиеся к категории мелких, влекут за собой ответственность подрядчика, даже если они и не повлияли на качество объекта строительства.

Наряду с этим, из статьи 756 Кодекса следует, что на отношения по строительному подряду распространяются правила о сроках обнаружения ненадлежащего качества результата строительных работ, включенные в общие положения о подряде. Исключение составляет то, что при строительном подряде предельный срок обнаружения недостатков равен не двум, а пяти годам.

Некоторые особенности имеют место и в отношении гарантии качества результата работ и, прежде всего, этого относится к ее предмету. При строительном подряде гарантируется достижение объектом строительства указанных в технической документации показателей и возможность эксплуатации объекта в соответствии с договором строительного подряда на протяжении всего гарантийного срока. Другая особенность заключается в допустимости удлинения гарантийных сроков, предусмотренных законом. Конкретизированы также ситуации, при которых подрядчик может освобождаться от ответственности за обнаруженные недостатки в пределах гарантийного срока. Для этого он должен доказать, что недостатки произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, неправильной эксплуатации объекта или неверных инструкций по его эксплуатации, разработанными самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами, либо ненадлежащего ремонта объекта, произведенного самим заказчиком либо привлеченными им третьими лицами. При этом норма, закрепленная в пункте 2 статьи 755 Гражданского кодекса Российской Федерации дает основания полагать, что указанный перечень является исчерпывающим. Следует также иметь в виду, что на время, в течение которого заказчик не мог эксплуатировать строительный объект, гарантийный срок приостанавливается.

Поскольку на подрядчика возлагается обязанность в ходе строительства соблюдать требования закона и иных нормативных правовых актов об охране окружающей среды и о безопасности строительных работ, постольку на него возлагается ответственность за нарушение отмеченной обязанности.

Ответственность за нарушение требований об охране окружающей среды применительно к области гражданского права может принимать для подрядчика главным образом форму обязательства возместить вред, не предусмотренный договором, непосредственно потерпевшему[[[86]](#footnote-86)]. По общему правилу ответственность заказчика перед подрядчиком, возникающая из нарушения данных требований, носит регрессный характер, то есть наступает после того, как соответствующие выплаты государству или непосредственно потерпевшему произвел заказчик. Данная ответственность в отношении безопасности строительных работ связана, в частности, со статьей 1095 Гражданского кодекса Российской Федерации, которая устанавливает, что «за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу гражданина либо имуществу юридического лица, отвечает перед потерпевшим тот, кто выполнял работы (подрядчик), а не тот, в чьих интересах он действовал (заказчик)»[[[87]](#footnote-87)]. Важно подчеркнуть и то, что ответственность, о которой идет речь, носит повышенный характер: она наступает независимо от вины подрядчика.

Таким образом, проанализировав параграф в целом, можно сделать вывод:

Для договора строительного подряда вопрос об ответственности сторон, является наиболее актуальным из всех, поскольку в случае постройки здания с существенными недостатками, их устранение достаточно затруднительно, требует значительных дополнительных затрат, не говоря уже о тех случаях, когда здание оказывается вообще не пригодным к эксплуатации. Нарушение условий договора строительного подряда является достаточно распространенным явлением, о чем свидетельствует тот факт, что в судах, в основном, арбитражных, очень часто рассматриваются именно дела по искам из договора строительного подряда. Установление жестких правил об ответственности сторон по договору строительного подряда создает определенные гарантии интересов как заказчика, так и подрядчика.

Подводя итоги данной главы, хотелось бы сделать вывод:

По договору строительного подряда права и обязанности подрядчика и заказчика подразделяются на несколько больших групп: возникающие независимо от конкретной разновидности договора подряда; предусмотренные нормами гражданского законодательства, регулирующими договорные отношения по строительному подряду; предусмотренные законами и иными нормативными правовыми актами, регулирующими входящие в состав предмета гражданского права имущественные и организационные отношения, складывающиеся в ходе осуществления конкретных видов строительства; предусмотренные заключенным договором строительного подряда. В связи с недостаточной компетентностью заказчика в вопросах проведения строительно-монтажных работ, законодатель предоставляет последнему право привлечь инженера или инженерную организацию в целях обеспечения контроля и надзора за строительством, и при этом отстраняет от такого привлечения подрядчика, тем самым ущемляя его, что вряд ли является разумным и объяснимым. Для договора строительного подряда вопрос об ответственности сторон, является наиболее актуальным из всех, поскольку в случае постройки здания с существенными недостатками, их устранение достаточно затруднительно, требует значительных дополнительных затрат, не говоря уже о тех случаях, когда здание оказывается вообще не пригодным к эксплуатации. Установление жестких правил об ответственности сторон по договору строительного подряда создает определенные гарантии интересов как заказчика, так и подрядчика.

## Заключение

Завершая исследование договора строительного подряда, хотелось бы отметить основные выводы, сделанные в процессе работы над этой актуальной темой.

Договор строительного подряда, регламентированный гражданским законодательством, является на сегодняшний день одним из наиболее распространенных видов договора подряда. Это, в частности, объясняется тем, что многие коммерческие организации, наладившие стабильную работу в условиях рыночной экономики, расширяя сферы деятельности, испытывают необходимость в новых помещениях, предназначенных под офисы, торговые площади и т.д. Другой обширной сферой применения договора строительного подряда является продолжающий устойчиво развиваться рынок жилищного строительства. Актуальность выбранной темы исследования обусловлена давно назревшей необходимостью комплексного анализа правового регулирования договора строительного подряда, выявления проблем, связанных с его заключением и исполнением, а также противоречий в действующем законодательстве в целях его дальнейшего совершенствования.

В процессе исследования достигнута поставленная цель. Удалось комплексно исследовать договор строительного подряда и разработать предложения по совершенствованию действующего законодательства о нем. Для достижения этой цели были поставлены определенные задачи, по которым также хотелось бы сделать выводы.

В ходе решения первой задачи рассмотрен понятийный аппарат, составляющий конструкцию договора строительного подряда, выявлены признаки и раскрыта классификация данного вида договора. Таким образом, можно сделать вывод о том, что договор строительного подряда - разновидность договора подряда и по которому 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. Выведению данного понятия поспособствовал проведенный комплексный анализ признаков договора строительного подряда. Особенностью договора строительного подряда является то, что данный договор может быть классифицирован по различным основаниям, в числе которых: характер выполняемых работ (договор на выполнение строительно-монтажных работ и др.); система построения договорных связей (прямой договор, договор генерального строительного подряда и др.); цель, которую преследует заказчик (договор строительного подряда на строительство новых зданий и сооружений и др.).

Изменения, произошедшие в социально-экономическом строе нашей страны, внесли соответствующие коррективы в законодательство, регулирующее взаимоотношения между заказчиками и подрядчиками по договору строительного подряда, а также определили место данного договора в системе других договоров, связанных со строительством. Поэтому, в ходе решения второй задачи проанализировано правовое регулирование и место договора строительного подряда в системе гражданско-правовых договоров, функционирующих в строительном комплексе Российской Федерации. Таким образом, можно сделать следующий вывод:

Специфика правового регулирования отношений в сфере строительства определяется основными особенностями капитального строительства как деятельности, направленной на создание новых и реконструкцию имеющихся основных фондов производственного и непроизводственного назначения. Принимая во внимание классифицирующие признаки отношений строительного подряда, следует, что они определяют самостоятельное место договора строительного подряда в системе гражданско-правовых договоров, а сам договор является договором о выполнении подрядных работ.

Комплексное исследование договора строительного подряда включает в себя также раскрытие его юридической природы. Поэтому, в ходе решения третьей задачи рассмотрены элементы договора строительного подряда. Таким образом, можно сделать следующий вывод:

Существенными условиями данного договора являются условия о предмете, цене и сроке договора. Форма договора строительного подряда в большинстве случаев письменная, причем договор составляется в виде единого документа, подписываемого его сторонами – подрядчиком и заказчиком. Участие третьих лиц на стороне заказчика и подрядчика не исключается, но тогда в данном случае становится значимой система генерального подряда, приводящая к тому, что на стороне подрядчика в выполнении строительно-монтажных работ могут выступать субподрядчики.

В ходе решения четвертой задачи изложен порядок заключения, изменения и прекращения договора строительного подряда, рассмотрена структура договорных связей по строительным подрядам. Таким образом, можно сделать следующий вывод:

Договор строительного подряда, как и любой гражданско-правовой договор, может изменяться и расторгаться по установленным законом и соглашением сторон основаниям и в предусмотренном порядке. Изменение объекта и цены, безусловно, влияющее на права и обязанности сторон, более распространено на практике, чем иные случаи. Усложнение гражданско-правового регулирования повлекло за собой усложнение структуры договорных связей. Существуют несколько вариантов структуры обязательственных связей в строительстве: генеральный подрядчик — субподрядчики (наиболее распространенная структура); генеральный подрядчик — субподрядчики — подсубподрядчики (данная структура встречается тогда, когда возводимые строительными организациями объекты отличаются техническими сложностями); 3) заказчик — специализированная строительная организация (наиболее сложный вариант, когда наряду с субподрядными договорами заключаются прямые договоры).

В ходе решения пятой задачи раскрыто содержание и исполнение договора строительного подряда, в частности, права и обязанности заказчика, подрядчика, а также гражданско-правовая ответственность за нарушение условий данного вида договора. Таким образом, можно сделать следующий вывод:

По договору строительного подряда права и обязанности подрядчика и заказчика подразделяются на несколько больших групп: возникающие независимо от конкретной разновидности договора подряда; предусмотренные нормами гражданского законодательства, регулирующими договорные отношения по строительному подряду; предусмотренные законами и иными нормативными правовыми актами, регулирующими входящие в состав предмета гражданского права имущественные и организационные отношения, складывающиеся в ходе осуществления конкретных видов строительства; предусмотренные заключенным договором строительного подряда. Для договора строительного подряда вопрос об ответственности сторон, является наиболее актуальным из всех, поскольку в случае постройки здания с существенными недостатками, их устранение достаточно затруднительно, требует значительных дополнительных затрат, не говоря уже о тех случаях, когда здание оказывается вообще не пригодным к эксплуатации.

Таким образом, исследовав договор строительного подряда, хотелось бы внести ряд предложений:

Во-первых, предлагается новая редакция пункта 2 статьи 740 ГК РФ, а именно: «По договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект недвижимости, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и оплатить обусловленную цену в случае надлежащего выполнения работ». Во-вторых, в целях усиления защиты интересов заказчика, необходимо придать обязательное значение начальному и конечному срокам строительства или реконструкции объекта недвижимости. В-третьих, поскольку, в настоящее время предусматривается возможность не подписания одной из сторон акта приемки, необходимо закрепить в Гражданском кодексе Российской Федерации правовую норму о том, что в случае не подписания акта сторона, его не подписавшая, должна представить в течение 10 календарных дней свои возражения в письменной форме. Отсутствие возражений в письменной форме дает право одной из сторон считать акт подписанным.

Законодателю, при совершенствовании положений о строительном подряде полезным было бы использование опыта зарубежных стран, который мог бы послужить необходимой опорой для его дальнейшего развития.

**Библиография**

**Нормативно-правовые акты**

1. Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года // Российская газета. 1993. №237.
2. Арбитражно-процессуальный кодекс Российской Федерации от 24 июля 2002 г. №95-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. №30. Ст. 3012 с изменениями и дополнениями в редакции от 27.12.2005 г.
3. Бюджетный кодекс Российской Федерации от 31 июля 1998 г. №145-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. №31. Ст.3823 с изменениями в редакции от 30.12.2006 г.
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. №1. Ст.16 с изменениями в редакции от 29.12.2006 г.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая. От 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. №32. Ст. 3301 с изменениями и дополнениями в редакции от 18.12.2006 г.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. От 26 января 1996 г. №14-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. №5. Ст. 410 с изменениями и дополнениями в редакции от 02.02.2006г.
7. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть первая. От 31 июля 1998г. №146-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. №31. Ст. 3824 с изменениями и дополнениями в редакции от 30.12.2006 г.
8. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть вторая. От 5 августа 2000г. №117 // Собрание законодательства Российской Федерации. 2000. №32. Ст. 3340 с изменениями и дополнениями в редакции от 30.12.2006 г.
9. Трудовой кодекс Российской Федерации от 30 декабря 2001 г. №197-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. №1. Ст.3 с изменениями и дополнениями в редакции от 30.12.2006 г.
10. Федеральный закон «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» от 21 июля 2005 года №94-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. №30. Ст.3105 с изменениями в редакции от 27.07.2006 г.
11. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. №1. Ст.40 с изменениями в редакции от 16.10.2006 г.
12. Федеральный закон «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» от 8 августа 2001 г. №129-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. №33. Ст. 3431 с изменениями и дополнениями в редакции от 02.07.2005 г.
13. Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25 февраля 1999 г. №39-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1999. №9. Ст.1096 с изменениями в редакции от 18.12.1996 г.
14. Федеральный закон «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» от 9 июля 1999 г. №160-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1999. №28. Ст.3493 с изменениями в редакции от 3 июня 2006 г.
15. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 16 июля 1997 г. №128-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1997. №30. Ст.4594 с изменениями в редакции от 20.07.2006 г.
16. Федеральный закон «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» от 17 ноября 1995 г. №169-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1995. №47. Ст.4473 с изменениями в редакции от 18.12.2006 г.
17. Федеральный закон «О государственной поддержке малого предпринимательства в Российской Федерации» от 14 июня 1995 г. №88-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1995. №25. Ст. 2343 с изменениями и дополнениями в редакции от 02.02.2006 г.
18. Закон Российской Федерации «О защите прав потребителей» от 7 февраля 1992 г. №18 // Российская газета. 1992. №85.
19. Постановление Правительства Российской Федерации «Об авансировании подрядных работ на объектах строительства для федеральных государственных нужд» от 22 июня 1994 г. №745 // Российская газета. 1994. №45
20. Постановление Правительства Москвы «О совершенствовании системы управления качеством в строительстве г.Москвы» от 5 декабря 2000 г. №953-ПП // Вестник Мэрии Москвы. 2001. №6.

**Акты судебных органов**

1. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации «О некоторых вопросах, связанных с применением части 1 Гражданского кодекса Российской Федерации» от 1.07.1996 г. // Российская газета. 1996. №28.
2. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» от 24.01.2000 г. // Российская газета. 2001. №22.
3. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и прекращением договоров» от 05.05.1997 г. // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 1997. №7.

**Литература**

**Учебники, монографии, брошюры**

1. Алексеев С.С. Гражданское право в вопросах и ответах. – М.: Проспект, 2007.
2. Братусь С.Н. Юридическая ответственность и законность. – М.: Юристъ, 2005.
3. Брагинский М.И. Договорное право. – М.: Проспект,2007.
4. Варул П.М. Методические проблемы исследования гражданско-правовой ответственности. – М.: Статут, 2005.
5. Верб С.А. Правовое регулирование отношений производственного кооперирования строительных организаций. – СПб: Лань, 2004.
6. Гражданское право: Учебник / под ред. Е.А. Суханова. – М.: Проспект, 2006.
7. Гражданское право: Учебник / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: Проспект, 2006.
8. Гражданское право: Учебник / под ред. М.М.Агаркова. – М.: Проспект, 2005.
9. Гражданское право: Учебник / под ред. Ю.К.Толстого. – М.: Юрист, 2002.
10. Грешников И.П. Субъекты гражданского права: юридическое лицо в праве и законодательстве. - М.: Статут, 2004.
11. Дерюга Н.Н.Общие положения о подряде. – М.: Гранд, 2006.
12. Долженко А.Н. Судебная практика по гражданским делам. – М.: Волтерс Клувер, 2005.
13. Завидов Б.Д. Договорное право России. – М.: Проспект, 2005.
14. Знаменский Г.Л. Совершенствование хозяйственного законодательства. М.: СПб: Лань, 2006.
15. Калмыков Ю.Х. Правовое регулирование хозяйственных отношений. – М.:Статут, 2004.
16. Калмыков Ю.Х. Вопросы применения гражданско-правовых норм. – М.: Гроссмедиа, 2004.
17. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов). - М.: Гроссмедиа, 2006.
18. Комаров И.К. Совершенствование строительного производства. – М.: Стройизд, 2006.
19. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации / Под ред. А.Н.Гуева. – М.: Юстициформ, 2006.
20. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации / Под ред. Т.Е.Абовой, М.М.Богуславской, А.Ю. Кабалкиной. – М.: Юстициформ, 2006.
21. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации / Под ред. О.Н.Садикова. – М.: Проспект, 2006.
22. Комментарий к Федеральному закону Российской Федерации «О размещении заказов на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» / Под ред. А.В.Толкушина. – М.: Юристъ, 2006.
23. Корецкий А.Д. Договорное право. – М.: СПб: Лань, 2006.
24. Кравцов А.К. План и право. – М.: Волтерс Клувер, 2006.
25. Лаптев В.В. Предмет и система хозяйственного права. – М.: Юристъ, 2004.
26. Луць В.В. Хозяйственный договор и эффективность производства. – М.: Проспект, 2005.
27. Макаров О.В. Законодательство и правовые аспекты современного жилищно-гражданского строительства. Вопросы правоприменения. – М.:Волтерс Клувер, 2006.
28. Макаров О.В. Гражданско-правовой режим предпринимательской деятельности в строительстве. – М.: Статут, 2003.
29. Макаров О.В. Гражданско-правовая организация строительного комплекса Российской Федерации. – СПб: Лань, 2005.
30. Меркулов О.В. Гражданско-правовой договор в механизме регулирования товарно-денежных отношений. – М.: Юристъ, 2007.
31. Мокров С.Н. Договор строительного подряда. – М.: Волтерс Клувер, 2007.
32. Новицкий И.Б. Общие положения об обязательстве. – СПб: Лань, 2005.
33. Новицкий И.Б. Право и договор. – М.: Гранд, 2005.
34. Ойген В.А. Имущественная ответственность в хозяйственных договорах. – М.: Проспект, 2005.
35. Покровский И.А. Проблемы строительного подряда. – М.: Волтерс Клувер, 2006.
36. Покровский И.А. Проблемы законодательства в обязательственном праве. – М.: Юристъ, 2006.
37. Пухан И.В. Обязательственное право. – СПб: Лань, 2004.
38. Ринг М.П. Договор строительного подряда. –М.: Статут, 2006.
39. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. – М.: Волтерс Клувер, 2007.
40. Сыровотская Л.А. Трудовые отношения. – М.: Гранд, 2005.

## Периодические издания

1. Романец Ю.В. Разграничение договоров подряда и купли-продажи // Законодательство, 2006, №9. С.14-16.
2. Романец Ю.В. Разграничение договоров подряда и купли-продажи // Законодательство, 2006, №9. С.14-16.
3. Гарилов Э.А. Когда заказчик становится собственником предмета договора подряда // Российская юстиция, 2005, №8. С.17-20.
4. Козлова Н.В. Договор возмездного оказания правовых услуг // Законодательство, 2005, №3. С.8-14.
5. Корнийчук Г.А. Документальное оформление строительных работ // Право и экономика, 2004, №10. С.15-23.
6. Лозина Ю.А. Понятие хозяйственных связей и виды договоров, используемых в системе капитального строительства жилья // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, 2006, №6. С.18-27.
7. Малова Н.А. Договор-«невидимка» получил место в законе // эж-ЮРИСТ, 2006, №6. С.8-9.
8. Наумова Л.В. Незавершенка или стройматериалы? // эж-ЮРИСТ, 2006, №19. С.10-15.
9. Кущенко В.В. Правовой режим недвижимости: проблемы и пути их решения // законодательство и экономика, 2006, №10. С.7-10.

Электронные ресурсы

РБК daily. Миров готовит законопроект / РБК daily. Режим доступа: [http: // www.rbkdaily.ru 30/07/2007.

ИА «Альянс-Медиа». Спикер готовит законопроект / ИА «Альянс-Медиа». Режим доступа: [http: // www.dmpmos.ru 01/08/2007].

# Приложение 1

**Договор строительного подряда**

«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_19\_\_г. г. Москва

№\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(наименование юридического лица, Ф.И.О. индивидуального предпринимателя)

именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего

(должность, Ф.И.О.)

на основании

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

(Устав, Положение, Доверенность, №, дата, № свидетельства

государственной регистрации индивидуального предпринимателя)

с одной стороны, и

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

(наименование юридического лица, Ф.И.О. индивидуального предпринимателя)

именуемое в дальнейшем «Подрядчик», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

действующего на основании

(должность, Ф.И.О.)

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

 (Устав, Положение, Доверенность, nb, дата, nb свидетельства

 государственной регистрации индивидуального предпринимателя)

с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Подрядчиком следующих работ:

(указывается вид работ)

1.2. Подрядчик обязуется выполнить указанные работы в соответствии с Техническим заданием, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора, а Заказчик обязуется создать Подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную в настоящем договоре цену.

В договоре может быть предусмотрена обязанность Подрядчика в течение определенного срока обеспечить сопровождение эксплуатации объекта после его принятия Заказчиком.

1.3. Техническая документация по настоящему договору готовится и предоставляется

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

(Заказчиком или Подрядчиком)

в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

В состав технической документации входят:

1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта выполняемых по настоящему договору работ до его приемки Заказчиком несет Подрядчик.

2. Цена договора. Порядок расчетов

2.1. Цена настоящего договора устанавливается в соответствии со сметой, являющейся его неотъемлемой частью. В цену включается стоимость материалов, конструкций и оборудования, приобретаемых Подрядчиком для выполнения работ.

2.2. Оплата работ осуществляется в следующем порядке и в сроки:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Расчеты, могут осуществляться как в ходе строительства, так и после полного завершения работ по договору. Договором может быть предусмотрено предоставление аванса Подрядчику. Окончательный расчет осуществляется после выполнения всех работ, включая устранение выявленных в ходе приемки дефектов, за вычетом перечисленных ранее сумм. В договоре может быть предусмотрена оплата полностью или частично за счет кредитных средств.

2.3. В случае выявившейся в ходе строительства необходимости проведения дополнительных работ и увеличения сметной стоимости строительства Подрядчик обязан сообщить об этом Заказчику. Заказчик обязан ответить на данное сообщение в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(ст. 743 ГК установлен срок 10 дней,

однако в договоре он может быть установлен иным)

Оплата работ в этом случае осуществляется в соответствии с дополнительной сметой.

В случае неполучения ответа от Заказчика в установленный срок Подрядчик приостанавливает выполнение работ с отнесением убытков, вызванных простоем, на счет Заказчика.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Обязанности Подрядчика:

застраховать

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

 (указываются риски, вытекающие из настоящего договора) на условиях

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

- предоставить Заказчику нотариальную копию заключенного договора страхования.

Включение данной обязанности подрядчика в договор отнесено на усмотрение сторон, т.е. не является обязательным;

- исполнять полученные в ходе работ указания Заказчика, не противоречащие условиям настоящего договора;

- соблюдать при осуществлении работ требования правовых актов об охране окружающей среды и о безопасности строительных работ;

- устранять по требованию Заказчика и за его счет недостатки, за которые

Подрядчик не несет ответственности, в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Последняя обязанность Подрядчика является дополнительной и может не включаться в договор. Если стороны согласились на такое условие, они должны оговорить порядок оплаты работ Подрядчика, выполненных в соответствии с ним.

3.2. Права Подрядчика:

- требовать пересмотра сметы, если по не зависящим от него причинам стоимость работ превысила смету на 10 процентов и более;

- требовать возмещения расходов, которые могут быть понесены им в связи с установлением и устранением дефектов в технической документации.

При определении указанных расходов возможно руководствоваться ч. 4 СНиП «Сметные нормы и правила». Расходы должны быть технически и экономически обоснованы.

3.3. Обязанности Заказчика:

- своевременно производить оплату работ Подрядчика;

- своевременно предоставить земельный участок для строительства;

- передавать Подрядчику в пользование необходимые здания и сооружения, обеспечивать транспортировку грузов в его адрес, временную подводку сетей энергоснабжения, оказывать другие услуги.

- немедленно организовать и произвести приемку результатов работ (этапа работ) по получении сообщения Подрядчика о готовности к сдаче-приемке;

- оплатить Подрядчику в полном объеме стоимость выполненных работ в случае их приостановления и консервации объекта по не зависящим от сторон причинам.

3.4. Права Заказчика:

- вносить изменения в техническую документацию, при этом дополнительные работы по стоимости не долявы превышать 10 процентов указанной в смете общей стоимости строительства и не менять характера предусмотренных в договоре работ. Внесение в техническую документацию изменений в большем объеме осуществляется на основе согласованной сторонами дополнительной сметы.

В случае, если обеспечение технической и сметной документацией осуществляется Подрядчиком, ее изменение может иметь место только после согласования с Заказчиком, при этом в договоре необходимо указать срок, в течение которого допускается та кое изменение;

- осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением графи-ка их выполнения, не вмешиваясь при этом в оперативно-распорядительную деятельность Подрядчика.

Обо всех случаях обнаруженных нарушении технических условий Заказчик делает соответствующую запись в журнале производства работ. В соответствии с Положением о техническом надзоре Госстроя РСФСР от 3 декабря 1991 г.

Подрядчик обязан устранить недостатки в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4. Сдача-приемка работ

4.1. Сдача-приемка работ по настоящему договору осуществляется после полного завершения работ в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Договором может быть предусмотрена поэтапная сдача-приемка с подписанием промежуточных актов. Договором также может быть предусмотрено проведение предварительных испытаний. В этом случае приемка осуществляется при положительном результате испытаний.

4.2. Сдача-приемка работ оформляется актом, подписанным обеими сторонами договора.

4.3. Организация сдачи-приемки работ возлагается на Заказчика и осуществляется за его счет.

5. Ответственность сторон

5.1. Заказчик несет ответственность за качество предоставленных им материалов, сырья, оборудования и за обнаружившуюся невозможность их использования в процессе выполнения работ. Если Заказчик не докажет, что такая невозможность возникла по обстоятельствам, за которые отвечает Подрядчик, то он обязан произвести замену некачественных материалов и оборудования и соответственно отодвинуть сроки выполняемых работ.

5.2. Заказчик несет ответственность за своевременную оплату работ Подрядчика. За просрочку оплаты Заказчик уплачивает Подрядчику пеню в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ % от подлежащей уплате суммы за каждый день просрочки.

5.3. Подрядчик несет ответственность за качество выполненных работ, в том числе:

- за допущенные отступления от требований, предусмотренных в технической документации;

- за недостижение показателей объекта строительства

При реконструкции (перестройке, реставрации) на Подрядчика возлагается ответственность за снижение или потерю прочности, надежности, устойчивости здания, сооружения, его части.

5.4. Настоящим договором устанавливается гарантийный срок

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ лет.

Предельный срок обнаружения недостатков по настоящему договору составляет 5 лет.

Данное правило установлено ч. 2 cm. 756 ГК РФ, однако стороны могут изменить-указанный срок в договоре, руководствуясь п. I cm. 724 ГК РФ.

6. Дополнительные условия

6.1. Если при выполнении работ обнаружатся препятствия к надлежащему исполнению настоящего договора, каждая из сторон обязана принять все зависящие от нее разумные меры по устранению таких препятствий.

Расходы стороны в этом случае подлежат возмещению другой стороной по согласованному расчету.

7. Договор составлен в \_\_\_\_\_ экземплярах.

8. Споры по настоящему договору рассматриваются в соответствии с законодательством\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Если стороны договора являются резидентами РФ, то спор рассматривается в соответствии с законодательством РФ.

9. Юридические адреса и реквизиты сторон:

Заказчик

Наименование (юр. лица): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О. индивидуального

предпринимателя)

Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Банковские реквизиты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Тел. (факс): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Подрядчик

Наименование (юр. лица): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О. индивидуального

предпринимателя)

Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Банковские реквизиты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Тел.(факс): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Заказчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ подпись печать

Подрядчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ подпись печать

1. См.: Мокров С.Н. Договор строительного подряда. М., 2007. С.2. [↑](#footnote-ref-1)
2. Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, №5, ст.410. [↑](#footnote-ref-2)
3. Российская газета, 1993, №237. [↑](#footnote-ref-3)
4. Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №1, ст.16. [↑](#footnote-ref-4)
5. Там же. 1999, №9, ст.1096. [↑](#footnote-ref-5)
6. См.: Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов). М., 2006. С.18. [↑](#footnote-ref-6)
7. Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, №5, ст.410. [↑](#footnote-ref-7)
8. Там же. [↑](#footnote-ref-8)
9. Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, №5, ст.410. [↑](#footnote-ref-9)
10. Там же. 1994, №32, ст.3301. [↑](#footnote-ref-10)
11. См.: Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. М., 2007. С.15. [↑](#footnote-ref-11)
12. См.: Абова Т.Е., Богуславская М.М., Кабалкина А.Ю. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. М., 2006. С.109. [↑](#footnote-ref-12)
13. См.: Суханов Е.А. Гражданское право. М., 2006. С.192. [↑](#footnote-ref-13)
14. См.: Садиков О.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. М., 2005. С.120. [↑](#footnote-ref-14)
15. Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражданское право. М., 2006. С.360. [↑](#footnote-ref-15)
16. См.: Там же. С.389. [↑](#footnote-ref-16)
17. См.: Кущенко В.В. Правовой режим недвижимости: проблемы и пути их решения // Законодательство и экономика, 2006, №10. С.8. [↑](#footnote-ref-17)
18. Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражданское право. М., 2006. С.385. [↑](#footnote-ref-18)
19. См.: Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражданское право. М., 2006. С.368. [↑](#footnote-ref-19)
20. См.: Суханов Е.А. Гражданское право. М., 2006. С.195. [↑](#footnote-ref-20)
21. Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1964, №24, ст.406. [↑](#footnote-ref-21)
22. Собрание законодательства Российской Федерации, 1999, №9, ст.1096. [↑](#footnote-ref-22)
23. Там же. 1995, №47, ст.4473. [↑](#footnote-ref-23)
24. Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражданское право. М., 2006. С.387. [↑](#footnote-ref-24)
25. Вестник мэрии Москвы, 2001, №6. [↑](#footnote-ref-25)
26. См.: Романец Ю.В. Разграничение договоров подряда и купли-продажи // Законодательство, 2006, №9. С.14. [↑](#footnote-ref-26)
27. См.: Сыроватская Л.А. Трудовые договор. М., 2005. С.127. [↑](#footnote-ref-27)
28. См.: Романец Ю.В. Разграничение договоров подряда и купли-продажи // Законодательство, 2006, №9. С.15. [↑](#footnote-ref-28)
29. См.: Козлова Н.В. Договор возмездного оказания правовых услуг // Законодательство, 2005, №3. С.13. [↑](#footnote-ref-29)
30. Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражданское право. М., 2006. С.359. [↑](#footnote-ref-30)
31. См.: Малова Н.А. «Договор-невидимка» получил место в законе // эж-ЮРИСТ, 2006, №6. С.8. [↑](#footnote-ref-31)
32. См.: Гуев А.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. М., 2006. С.672. [↑](#footnote-ref-32)
33. Российская газета, 2001, №22. [↑](#footnote-ref-33)
34. Суханов Е.А. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. М., 2006. С.189. [↑](#footnote-ref-34)
35. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» от 24 января 2000 года // Российская газета, 2001, №22. [↑](#footnote-ref-35)
36. Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №30, ст.3105. [↑](#footnote-ref-36)
37. Там же. 2005, 31, ст.40. [↑](#footnote-ref-37)
38. См.: Суханов Е.А. Гражданское право. М., 2006. С.200. [↑](#footnote-ref-38)
39. См.: Гуев А.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. М., 2006. С.677. [↑](#footnote-ref-39)
40. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» от 24 января 2000 года // Российская газета, 2001, №22. [↑](#footnote-ref-40)
41. Российская газета, 1992, №85. [↑](#footnote-ref-41)
42. Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражданское право. М., 2006. С.392. [↑](#footnote-ref-42)
43. См.: Гуев А.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. М., 2006. С.679. [↑](#footnote-ref-43)
44. См.: Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражданское право. М., 2006. С.397. [↑](#footnote-ref-44)
45. РБК daily. Миров готовит законопроект / РБК daily. Режим доступа: [http: // www.rbkdaily.ru 30/07/2007 [↑](#footnote-ref-45)
46. ИА «Альянс-Медиа». Спикер готовит законопроект / ИА «Альянс-Медиа». Режим доступа: [http: // www.allmedia.ru 01/08/2007]. [↑](#footnote-ref-46)
47. См.: Гуев А.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. М., 2006. С.683. [↑](#footnote-ref-47)
48. См.: Суханов Е.А. Гражданское право. М., 2006. С.204. [↑](#footnote-ref-48)
49. См.: Абова Т.Е., Богуславская М.М., Кабалкина А.Ю. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. М., 2006. С.120. [↑](#footnote-ref-49)
50. Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №1, ст.40. [↑](#footnote-ref-50)
51. См.: Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражданское право. М., 2006. С.397. [↑](#footnote-ref-51)
52. Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, №31, ст.3823. [↑](#footnote-ref-52)
53. См.: Абова Т.Е., Богуславская М.М., Кабалкина А.Ю. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. М., 2006. С.124. [↑](#footnote-ref-53)
54. Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №1, ст.40. [↑](#footnote-ref-54)
55. Российская газета, 1996, №28. [↑](#footnote-ref-55)
56. См.: Гуев А.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. М., 2006. С.685. [↑](#footnote-ref-56)
57. См.: Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражданское право. М., 2006. С.394. [↑](#footnote-ref-57)
58. См.: Лозина Ю.А. Понятие хозяйственных связей и виды договоров, используемых в системе капитального строительства жилья // Вестник Высшего Арбитражного суда Российской Федерации, 2006, №6. С.18. [↑](#footnote-ref-58)
59. См.: Лозина Ю.А. Понятие хозяйственных связей и виды договоров, используемых в системе капитального строительства жилья // Вестник Высшего Арбитражного суда Российской Федерации, 2006, №6. С.18. [↑](#footnote-ref-59)
60. Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, №5, ст.410. [↑](#footnote-ref-60)
61. Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, №32, ст.3301. [↑](#footnote-ref-61)
62. См.: Лозина Ю.А. Понятие хозяйственных связей и виды договоров, используемых в системе капитального строительства жилья // Вестник Высшего Арбитражного суда Российской Федерации, 2006, №6. С.19. [↑](#footnote-ref-62)
63. См.: Там же. [↑](#footnote-ref-63)
64. См.: Там же. [↑](#footnote-ref-64)
65. Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, №5, ст.410. [↑](#footnote-ref-65)
66. Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, №5, ст.410. [↑](#footnote-ref-66)
67. См.: Макаров О.В. Законодательство и правовые аспекты современного жилищно-гражданского строительства. Вопросы правоприменения. М., 2006. С.20. [↑](#footnote-ref-67)
68. Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, №5, ст.410. [↑](#footnote-ref-68)
69. См.: Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражданское право. М., 2006. С.396. [↑](#footnote-ref-69)
70. Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №31, ст.40. [↑](#footnote-ref-70)
71. См.: Гуев А.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. М., 2006. С.686. [↑](#footnote-ref-71)
72. Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, №5, ст.410. [↑](#footnote-ref-72)
73. См.: Абова Т.Е., Богуславская М.М., Кабалкина А.Ю. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. М., 2006. С.138. [↑](#footnote-ref-73)
74. Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, №5, ст.410. [↑](#footnote-ref-74)
75. См.: Гуев А.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. М., 2006. С.687. [↑](#footnote-ref-75)
76. Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, №5, ст.410. [↑](#footnote-ref-76)
77. См.: Гуев А.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. М., 2006. С.690. [↑](#footnote-ref-77)
78. См.: Абова Т.Е., Богуславская М.М., Кабалкина А.Ю. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. М., 2006. С.140. [↑](#footnote-ref-78)
79. См.: Гуев А.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. М., 2006. С.690. [↑](#footnote-ref-79)
80. См.: Там же. [↑](#footnote-ref-80)
81. Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, №5, ст.410. [↑](#footnote-ref-81)
82. Там же. [↑](#footnote-ref-82)
83. См.: Гуев А.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. М., 2006. С.691. [↑](#footnote-ref-83)
84. См.: Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражданское право. М., 2006. С.402. [↑](#footnote-ref-84)
85. См.: Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражданское право. М., 2006. С.402. [↑](#footnote-ref-85)
86. См.: Суханов Е.А. Гражданское право. М., 2006. С.250. [↑](#footnote-ref-86)
87. Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, №5, ст.410. [↑](#footnote-ref-87)