ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ

ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

1.1 Нормативная база регулирования договора строительного подряда

1.2 Понятие и сущность договора строительного подряда

1.3 Предпосылки и порядок заключения договора строительного подряда

ГЛАВА 2. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

2.1 Стороны договора

2.2 Форма договора

2.3 Срок договора

2.4 Условие о цене

2.5 Права и обязанности сторон

2.6 Сдача и приёмка выполненных работ

2.7 Ответственность за нарушение договора строительного подряда

2.8 Расторжение договора

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Введение

**Актуальность** **работы** Тема данной курсовой работы, является одной из актуальных на сегодняшний момент. Таким образом, поскольку актуальность и необходимость разработки вопросов, возникающих при применении на практике норм о строительном подряде, не вызывает сомнений, эта тема представляет собой интерес для юристов, занимающихся как теорией, так и практикой. Данной работой будут сделаны выводы о внесении изменений в правовую базу договора строительного подряда. И в данный момент лучшее время для выводов по потому, что в России, несмотря на тяжёлый выход из кризиса, строительная деятельность начинает наращивать обороты ни плохими темпами. Заключение договора строительного подряда открывает множество вакансий для юридических и физических лиц в масштабах страны. А значит и требование к подписанию договора возрастают.

На этапе ведения переговоров необходимо чётко уяснить и зафиксировать требующееся для строительства время, гарантии соблюдения сроков строительства и эксплуатации принятого объекта. Договором строительного подряда должны быть урегулированы все потенциальные разногласия, если они существуют. Любые споры между сторонами могут привести к весьма ощутимым убыткам для обеих сторон. Особое внимание следует обратить на соответствие положений договора законодательству, т.к. отношения в области строительства, регулируются не только договором (контрактом) строительного подряда, но и нормативными документами.

Правовое регулирование, договора строительного подряда затрагивали многие авторы. Но законодательство не стоит на месте и требуется постоянное изучение норм законодательства, судебной практики о подрядных отношениях. Что же касается имеющихся правовых решений, то они в ряде случаев нуждаются в развитии и совершенствовании. Выше сказанное во введении даёт право утверждать, что тема работы должна быть отнесена к числу актуальных проблем науки гражданского права.

**Объектом** исследования являются авторские работы, нормативно-правовые акты, которые в той или иной степени затрагивают вопросы регулирования договора строительного подряда.

**Предметом** исследования является договор строительного подряда.

**Целью** курсовой работы является изучение нормативно-правовых актов, авторских исследований и обобщение результатов правового исследования договора строительного подряда.

**Для достижения цели следует обозначить следующие задачи:**

1. Рассмотреть нормативную базу регулирования договора строительного подряда.

2. Раскрыть понятие и сущность договора строительного подряда.

3. Проанализировать предпосылки и порядок заключения договора строительного подряда.

4. Всесторонне охарактеризовать существенные условия договора строительного подряда и их правовое регулирование.

**Теоретическая основа работы** в основу взяты положение Гражданского кодекса, Градостроительного кодекса, Федеральные законы, акты судебных органов, подзаконные правовые акты и т.д.

**Структура работы** настоящее исследование состоит из введения, понятия, основной части, методологии, двух глав с одиннадцатью параграфами, заключения, библиографии и двух приложений.

**ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА**

#### 1.1 Нормативная база регулирования договора строительного подряда

Нормативно-правовая основа договора строительного подряда включает в себя: ФЗ; Градостроительный кодекс РФ; ГОСТ; подзаконные правовые акты; отраслевые указания, рекомендации, положения, приказы, инструкции; СНиП и др. При этом основным документом, регулирующим договор строительного подряда на федеральном уровне, является ГК РФ (глава 37 ГК РФ «Подряд»).

В Градостроительном кодексе РФ и Федеральном законе РФ от 17.11. 1995 г. 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями внесенных ФЗ от 30.12.2008 N 309-ФЗ) решаются вопросы, связанные с организационными предпосылками ведения работ по строительству или реконструкции, в частности подготовки, проведения экспертизы и утверждения проектов строительства, с осуществлением архитектурного и градостроительного надзора.

Хотел отметить, чтозаконодателем внесены изменения в: ФЗ. РФ от 25 ноября 2009 г. N 273-ФЗ "О внесении изменений в статью 3.2 ФЗ. Добавлена (ч.3 в ст.3.2Град.к.) следующего содержания, что с 01.01.2010 г. прекращается действие лицензий на строительство, проектирование, инженерные изыскания, за исключением сооружений сезонного или вспомогательного назначения. Строительным, проектным организациям, а также организациям, занимающимся инженерными изысканиями, для осуществления своей деятельности необходимо вступить в профильные саморегулируемые организации в строительной отрасли (СРО) и получить свидетельство о допуске к видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (ст.55.8 Градостроительного кодекса РФ). Перечень работ, для выполнения которых требуется свидетельство о допуске, определён Приказом Минрегионразвития РФ № 274 от 09.12.2008 года. Осуществление таких работ без свидетельства о допуске, будет преследоваться по закону (аналогично работе без лицензии).

Но лицензии не ушли в прошлое. Перечень видов деятельности, на осуществление которых требуются лицензии, находятся в ФЗ “О лицензировании отдельных видов деятельности” от 08.08.2001 года N 128-ФЗ (ред. от 27.12.2009) (ст. 17). В данном ФЗ множество изменений по пунктам, статьям. А также развиты положения и в подзаконных актах, утверждаемых Правительством РФ. Наиболее важными из них являются: Постановление Министерства строительства РФ от 16 февраля 1995 г. № 18-18 «Об утверждении Порядка проведения государственной экспертизы проектов, строительства объектов с привлечением иностранного капитала в Российской Федерации» по состоянию на 18 октября 2006 г. Распоряжение Минстроя РФ и Госкомимущества РФ от 18 октября 1994 г. NN 18-23р, 2532-р "О внесении изменений и дополнений в Положение о подрядных торгах в РФ" и др.

Наряду с подзаконными актами, утверждёнными на федеральном уровне. Действует немало актов и в субъектах РФ например в городе Москве было принято: Постановление Правительства Москвы от 29 июня 2004 года № 429-ПП "Об организации подрядных торгов по капитальному строительству, реконструкции и капитальному ремонту городских объектов".

В законодательство о капитальном строительстве, входит большое количество нормативно-технических норм, правил проектирования и ведения строительно-монтажных работ, требование к используемым в строительстве материалам, конструкциям, изделиям и т. д. Указанное содержатся в строительных нормах и правилах (СНиПах), стандартах и технических условиях, различных инструкциях и положениях, принимаемых уполномоченными госорганами. Многие из действующих правил данного вида были утверждены еще союзными ведомствами. И до настоящего времени продолжается процесс их постепенного обновления, обусловленный как научно-техническим прогрессом, так и повышением требований к качеству и безопасности объектов строительства.

#### 

#### 1.2 Понятие и сущность договора строительного подряда

Не большое отступление в нашу историю. В первое упоминание о договоре по выполнению работ можно наблюдать в Русской Правде, где закреплялись отдельные положения о личном найме. Под личным наймом понималось услужение для выполнения определенной работы, сделанное в устной форме «государем» мастеру-плотнику - «наймиту». Однако первые письменные свидетельства о строительном подряде относятся к 1547 г. и касаются частных подрядов, когда отношения оформлялись в виде подрядных грамот или записей.

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 (п.1 ст.740 ГК РФ).

Важную роль играет договор строительного подряда, который наравне с законом определяет порядок проведения работ.

По юридической природе договор: консенсуальный, возмездный, взаимный, двусторонний.

Существенными условиями являются: предмет, срок и цена.

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

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.

Договор может охватывать как весь комплекс работ по объекту, так и лишь часть из них. В случаях, указанных в договоре, подрядчик может принимать на себя обязанность не только сдать построенный им объект заказчику, но и обеспечить эксплуатацию (набор и обучение персонала, налаживание работы с поставщиками, поиск рынков сбыта и т.д.) в течение срока указанного в договоре. В случаях, когда по договору строительного подряда выполняются работы для удовлетворения бытовых или других личных потребностей гражданина (заказчика), к такому договору соответственно применяются правила параграфа 2 главы 37 о правах заказчика по договору бытового подряда.

1.3 Предпосылки и порядок заключения договора строительного подряда

В древнем Риме первоначальным фактором являлась - волеизъявление сторон договора. Договор должен был основываться на согласованном волеизъявлении сторон. В древнем праве (ius civile) считалось, что согласие лица на сделку, если такое согласие выражено официальным методом, является подтверждением действительной воли лица заключить соглашение.

В современном мире у заказчика (инвестора) появляется желание, продиктованное экономической выгодой о строительстве и также обязательно волеизъявление сторон для заключения рассматриваемого договора. Сейчас, чтобы приступить к строительству того или иного объекта, необходим земельный участок с соответствующим разрешённым использованием (отведенного для строительства объекта), обязательное получение разрешения, согласования целого ряда уполномоченных государственных органов. Далее он принимает решение о начале строительства на основе подготовленного по его заданию технико-экономического обоснования (ТЭО) строительства объекта. Следующий шаг, техническая документация. Техническая документация включает: исходно-разрешительную (ИРД), предпроектную и проектную документацию (проекты на строительство) и др. К исходно-разрешительной документации относятся: разрешение на строительство, государственные акты либо акты органов местного самоуправления на право пользования землей, решение об отводе мест для складирования излишнего грунта и строительного мусора, карьеров для добычи недостающего грунта и другая документация, необходимая для заключения договора.

Далее получение разрешения, разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом. (п.1 ст.51 Градостроительного кодекса РФ).

Хотелось бы отметить, что вводится императивная норма по выдачи разрешений на строительство, Градостроительным кодексом части 3 статьи 51 вступает в действие с 1 января 2012 года (статья 3 Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ (ред. от 27.12.2009)).

Проекты строительства, осуществляемые за счёт собственных финансовых ресурсов, заёмных и привлечённых средств инвесторов (включая иностранных), утверждаются непосредственно заказчиками (инвесторами). Договоры строительного подряда могут заключаться как в обычном порядке, т. е. путём вступления будущих контрагентов в прямой контакт, согласования ими всех необходимых условий будущего договора и его подписания, так и посредством проведения специальных подрядных торгов, на что и ориентирует действующее законодательство.

Порядок организации и проведения торгов определяется: Распоряжением Госкомимущества РФ и Госстроя РФ от 13 апреля 1993 г. N 660-р/18-7 "Об утверждении Положения о подрядных торгах в Р.Ф." (с изменениями от 18 октября 1994 г.).

Протокол о результатах торгов тендерный комитет представляет на утверждение заказчику (инвестору). После утверждения их результатов заказчиком (инвестором) торги считаются завершёнными. С победителем торгов заказчик заключает договор строительного подряда на условиях, содержащихся в тендерной документации и в оферте победителя.

**ГЛАВА 2.** **ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА**

#### 

#### 2.1 Стороны договора

Сторонами в договоре строительного подряда являются заказчик и подрядчик. Данная формулировка сторон в пришла к нам из древнего Рима и звучала так: договором подряда (найма работы, locatio-conductio opens) назывался договор, по которому одна сторона (подрядчик, conductor) принимала на себя обязательство исполнить в пользу другой стороны (заказчика, locator) известную работу, а заказчик принимал на себя обязательство уплатить за эту работу определенное денежное вознаграждение.

В роли заказчика может выступать любой субъект гражданского права: физическое или юридическое лицо, а также соответствующее публично-правовое образование в лице его уполномоченного органа. Эту роль может выполнять лицо, инвестирующее свои средства в строительство (инвестор) и рассчитывающее на приобретение права собственности на создаваемый объект недвижимости по окончании его строительства.

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

На практике, как правило, заказчик передаёт свои функции по контролю, надзору и принятию решений третьей стороне инженеру (или инженерной организации) (ст.749 ГК РФ). Правовой основой данного союза является договор об оказании услуг.

В строительстве широко применяется система генерального подряда, при которой функции генподрядчиков принимают на себя организации общего профиля, а для выполнения специальных работ привлекаются субподрядчики в лице специализированных фирм и организаций. Данная специфика регулируется (ст.706 ГК РФ). Если субподрядчик с согласия генерального подрядчика заключит отдельный договор с заказчиком, то этот субподрядчик будет нести ответственность непосредственно перед заказчиком, а также сможет получать от него оплату за выполненные работы напрямую.

Если же субподрядчик будет назван в договоре строительного подряда в качестве стороны, это автоматически повлечёт за собой превращение генерального подрядчика и субподрядчика в долевых или солидарных должников (кредиторов) со всеми вытекающими отсюда последствиями.

Распределение риска между сторонами регулируются (ст.741 ГК РФ).

**Судебная практика к** (ст.741ГК РФ)**:** Подрядчик осуществлял строительство административного здания речного пароходства. Весенним разливом реки, смыло фундамент, и работы по его сооружению подрядчик выполнил повторно. Предъявляя их к оплате, подрядчик полагал, что, поскольку приёмка соответствующих работ произведена по актам формы N 2, риск их гибели перешел на заказчика. **Решение суда:** Акты, на которые ссылается истец, подтверждают лишь выполнение промежуточных работ для проведения расчетов. Они не являются актом предварительной приёмки результата отдельного этапа работ, с которыми закон связывает переход риска на заказчика. При таких обстоятельствах фундамент здания должен быть восстановлен за счет подрядчика и заказчик обоснованно отказался от возмещения стоимости повторных работ (приложение к информационному письму Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 N 51).

#### 

#### 2.2 Форма договора

#### Форма договора строительного подряда в основном письменная, причём договор составляется в виде единого многостраничного документа, детально продуманного взаимоотношения между заказчиком и подрядчиком, данный документ подписывается обеими сторонами (см. Приложение №1). Вводная часть договора должна включать в себя: а) его наименование (договор подряда на строительство), б) дату его подписания, в) полное фирменное наименование его участников, под которым они зарегистрированы, г) подробное наименование должности, фамилии, имени, отчества лица, подписывающего договор. Наименование документа, из которого следуют его полномочия на подписание договора (устав, положение, лицензия, доверенность), д) названия сторон (Заказчик, Подрядчик) для того, чтобы не повторять каждый раз названия фирм.

Далее: 1.Предмет договора, 2.Стоимость работ, 3.Сроки выполнения работ, 4.Права и обязательства подрядчика, 5.Права и обязательства заказчика, 6.Строительная площадка, 7.Обеспечение строительства материалами, оборудованием и инвентарём, 8.Страхование строительных рисков, 9.Обстоятельства непреодолимой силой, 10.Производство, сдача и приёмка работ, 11.Гарантии качества работ, 12.Журнал производства работ, 13.Оплата работ и взаиморасчёты, 14.Охрана строительной площадки и объекта, 15. Правила безопасности при провидении работ, 16.Имущественная ответственность, 17.Право собственности, 18.Контроль и надзор заказчика за ходом строительства, 19.Прочии условия, 20.Изминение условий договора, 21.Разрешение споров между сторонами, 22.Расторжение договора, 23.Юридические адреса сторон.

А также приложение к договору: c перечнем документов, прилагаемых к договору,(см. Приложение №2).

Обязательный момент в договоре - техническая документация, данная документация является неотъемлемой частью договора строительного подряда (это должно быть зафиксировано в его тексте). Если же в договоре нет указаний на состав и содержание технической документации, а также указаний на то какая из сторон, и в какой срок должна предоставить соответствующую документацию, то это влечёт за собой признание договора подряда незаключённым.

**2.3 Срок договора**

Определение - установленный сделкой срок должен определяться календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами (ст.190 ГК РФ).

Срок окончания работ является существенным условием в договоре. Если в договоре строительного подряда отсутствует условие о сроке выполнения работ, то договор строительного подряда считается незаключённым.

Такая норма была подтверждена Высшим Арбитражным Судом РФ.

Поскольку отношение сторон носят длительный характер, то начальный срок, промежуточные сроки и конечный срок выполнения работы это обязательные пункты в современном договоре. А также к договору строительного подряда прилагаются различные календарные планы и графики строительства это неотъемлемая и составная часть партнёрских взаимоотношений между заказчиком и подрядчиком.

Подписав вышеуказанный договор, подрядчик должен помнить, что в договоре оговорены сроки строительства, а за их несоблюдение он будет нести ответственность. Вид и размер ответственности стороны могут определить в самом договоре строительного подряда либо в дополнительном соглашении к договору.

#### 

#### 2.4 Условие о цене

Цена работы (смета) по договору подряда может быть приблизительной или твёрдой. Приблизительной является смета, от положений которой в ходе выполнения работ возможны отступления (превышение). Твёрдой считается смета, от положений которой отступления (превышение) не допускаются. Закон устанавливает презумпцию согласования сторонами твёрдой сметы, поскольку при отсутствии других указаний в договоре подряда цена работы считается твёрдой.

Цена - это существенное условие в договоре строительного подряда, а смета - это документ представляющей собой постатейный перечень затрат на выполнение работ, приобретение оборудования, закупку строительных материалов, конструкций и т.д. Как правило, проектно-сметная документация не может пересматриваться в ходе строительства, за исключением случаев, указанных в (ст. 743-744 ГК РФ). Оплата работ производится в сроки указанные в договоре строительного подряда, когда подробно согласуют состав и их стоимость, либо в соответствии с (п.1 ст.746 ГК РФ).

Стороны должны иметь в виду, что изменить даже приблизительную смету не может одна сторона договора, в соответствии с (п.5 ст.709 ГК РФ).

**Судебная практика:** В соответствии со ст. 709 ГК в договоре подряда указывается цена подлежащей выполнению работы или способ ее определения. На основании ст. 746 ГК расчеты должны осуществляться в порядке, предусмотренном договором. В договоре определено, что цена работ состоит из двух частей: сметной, выраженной конкретной суммой, и переменной, выраженной текущим индексом стоимостного показателя. Способ определения цены согласован сторонами в форме, позволяющей произвести ее расчет без дополнительных согласований. **Решение суда:** Договором не установлено, что каждое изменение рекомендуемого индекса цен требует внесения соответствующей поправки в условия договора в отношении стоимости работ, поэтому иск подлежал удовлетворению в размере, определенном подрядчиком (приложение к информационному письму Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 N 51).

**2.5 Права и обязанности сторон**

Сотрудничество сторон в договоре строительного подряда (ст.750 ГК РФ). **Судебная практика:** Неисполнение стороной по договору строительного подряда обязанности по сотрудничеству может учитываться при применении меры ответственности за неисполнение договорного обязательства (приложение к информационному письму Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 N 51).

Права и обязанности заказчика и подрядчика определяются положениями закона, условиями договора строительного подряда. Основная обязанность подрядчика - построить в установленный срок объект либо выполнить иные работы. А заказчика - оплатить в установленные сроки, в полном размере и порядке, стоимость за выполненную работу.

**Подрядчик**: несёт риск случайной гибели объекта до его приёмки заказчиком. Обязан представить доказательства соблюдения договора, который может предусматривать обязанность страховать риск случайной гибели или повреждения имущества, а также ответственность за причинение вреда другим лицам при осуществлении строительства, другой стороне и при этом принять необходимые меры для предотвращения страхового случая.

Обязан осуществлять строительство и другие работы в соответствии с технической документацией и сметой. Техническая документация определяет объём, содержание работ и другие требования, смета — цену работ.

Обязан сообщить заказчику о необходимости исправления ошибки, обнаруженной в ходе работы, о проведении дополнительных работ и увеличении их сметной стоимости. Если в течение 10 дней он не получит ответа, то вправе приостановить выполнение работ за счёт заказчика. Лишается права требовать от заказчика оплаты дополнительных работ в случае несвоевременного уведомления об этом заказчика.

Может отказаться от проведения дополнительных работ при согласии заказчика на их проведение и оплату, только если они не входят в сферу его профессиональной деятельности.

Обязан исполнять указания заказчика, если они не противоречат условиям договора и не представляют собой вмешательство в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика. Обязан обеспечивать строительство материалами, деталями и конструкциями, если иное прямо не предусмотрено договором. Вправе требовать пересмотра сметы, если стоимость работ по независящим от него причинам превысила более 10% первоначальной стоимости. Вправе требовать возмещения расходов, понесённых в связи с установлением и устранением дефектов в технической документации. Вправе отказаться от договора и потребовать уплаты цены договора пропорционально выполненной работы в случае обнаружения невозможности использования предоставленных заказчиком материалов и отказа от их замены. Вправе требовать оплаты всей стоимости работ, если объект строительства погиб или поврежден до приёмки вследствие недоброкачественности предоставленного заказчиком материала или оборудования, исполнения его ошибочных указаний. Не вправе ссылаться на отсутствие контроля и надзора со стороны заказчика при выполнении работы ненадлежащим образом.

Обязан соблюдать требования закона и иных правовых актов об охране окружающей среды и о безопасности строительных работ. Несёт ответственность за их нарушение.

Обязан по требованию и за счёт заказчика устранять недостатки, за которые он не ответствен, если это прямо предусмотрено договором. Вправе отказаться только в случае, если устранение недостатков не связано непосредственно с предметом договора или не может быть осуществлено по независящим от него причинам.

Несёт ответственность: за качество выполненных работ; за отступления от требований, предусмотренных в технической документации, в обязательных строительных нормах и правилах; за не достижение предусмотренных показателей (увеличение производственной мощности предприятия); за снижение или потерю прочности, устойчивости, надежности здания, сооружения при их реконструкции; за недостатки, выявленные в пределах гарантийного срока, за исключением нормального износа объекта, неправильной его эксплуатации или неправильности инструкций по его эксплуатации, разработанных заказчиком.

**Заказчик**: вправе вносить изменения в техническую документацию при условии, что стоимость дополнительных работ не превышает 10% общей стоимости работ. Увеличение стоимости работ более чем на 10% подлежит обязательному согласованию сторонами путём составления дополнительной сметы. Вправе не оплачивать убытки, вызванные простоем, если докажет отсутствие необходимости в проведении дополнительных работ.

Обязан обеспечивать строительство материалами, деталями и конструкциями, если это прямо предусмотрено договором.

Обязан своевременно предоставить для строительства земельный участок и обеспечить своевременное начало работ, нормальное их ведение и завершение в срок.

Обязан в предусмотренных случаях передавать в пользование заказчика для осуществления работ здания и сооружения, обеспечивать транспортировку грузов в его адрес, временную подводку сетей энергоснабжения и оказывать другие услуги.

Обязан оплатить в сроки, размере и порядке, установленных законом или договором, выполненную работу. Если иное не предусмотрено законом или договором, оплата производится после окончательной сдачи результатов работы.

Вправе осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков, качеством материалов, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика.

При обнаружении отступления от условий договора обязан заявить об этом подрядчику, в противном случае теряет право ссылаться на обнаруженные недостатки.

Вправе без согласия подрядчика заключать договор об оказании услуг с инженером (инженерной организацией) в целях осуществления контроля и надзора за строительством.

В случае консервации строительства по независящим от сторон причинам обязан оплатить подрядчику работы, выполненные им до консервации, и возместить расходы, вызванные необходимостью прекращения работ.

При получении сообщения от подрядчика о готовности к сдаче результата работ обязан немедленно приступить к его приёмке лично, если иное не предусмотрено договором. Приёмка результата организуется и осуществляется за его счёт.

Вправе отказаться от приёмки результата работ в случае обнаружения недостатков, которые исключают возможность его использования для предусмотренных целей и не могут быть устранены.

Вправе предъявить требования, связанные с ненадлежащим качеством результата работ, в сроки: в течение 2 лет, если не установлен гарантийный срок; в течение гарантийного срока; если гарантийный срок менее 2 лет, а недостатки обнаружены по его истечении, но в пределах 2 лет, — предельный срок предъявления требований составляет 5 лет.

**2.6 Сдача и приёмка выполненных работ**

Правила сдачи и приёмки работ регулируются (ст.753 ГК РФ). Основанием для возникновения обязательства заказчика по оплате выполненных работ является сдача результата работ заказчику. **Судебная практика:** Подрядчик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с заказчика стоимости выполненных работ на основании акта приёмки результата работ, от подписания которого отказался директор школы, отремонтированной по договору строительного подряда.

Возражая против заявленного иска, заказчик - отдел народного образования - сослался на то, что по договору строительного подряда предусмотрено выполнение подрядчиком работ по капитальному ремонту школы, но не установлено, что директор школы представляет интересы заказчика и производит приёмку результатов работ. **Решение суда:** Арбитражный суд в удовлетворении иска отказал по следующим основаниям. При разрешении данного спора было установлено, что подрядчик не известил заказчика о завершении работ по договору и не вызвал его для участия в приемке результата работ. Поэтому подрядчик не мог ссылаться на отказ заказчика от исполнения договорного обязательства по приемке работ и требовать их оплаты на основании одностороннего акта сдачи результата работ, так как фактически объект в установленном порядке заказчику не передавался.

Приёмка работ осуществляется в порядке, установленном законом и договором строительного подряда. По завершению работ по строительству в целом или по этапам подрядчик обязан сдать, а заказчик принять выполненные работы немедленно после получения сообщения от подрядчика о готовности к сдаче. Просрочка передачи или приёмки результатов работы автоматически переводит риск случайной гибели, повреждения на сторону допустившую просрочку, данная норма регулируется (п.2 ст.705 ГК РФ), (ст.720 ГК РФ).

Заказчик вправе отказаться от приёмки работ, если обнаруженные недостатки исключают возможность использования результата работы для целей указанных в договоре.

Договор строительного подряда может предусматривать как сдачу-приёмку объекта в целом, так и сдачу-приёмку его по частям (этапам, очередям). Если объект сдаётся заказчику по частям, то стороны должны оговорить. Кто из них будет осуществлять пользование переданной частью объекта, обеспечивать ее охрану, нести эксплуатационные расходы и т. д.

Также может возникнуть вопрос о сдаче работ до срока. В данном случае, как вытекает из (ст.315 ГК РФ), заказчик должен принять работы лишь при условии, что это предусмотрено законом, иными правовыми актами или условиями обязательства. В остальных случаях приёмка сдаваемых работ досрочно зависит от согласованной воли сторон.

В случае возникновения ситуации, когда строительство останавливается и консервируется по не зависящим от сторон причинам, последствие такой консервации регулируется (ст.752 ГК РФ).

#### 

#### 2.7 Ответственность за нарушение договора строительного подряда

#### В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей по договору строительного подряда заказчик и подрядчик несут ответственность в порядке и на условиях, установленных законом и договором.

В рассматриваемой сфере действуют все общие положения о гражданско-правовой ответственности и правила об ответственности за нарушение обычного подрядного обязательства.

Основания применения мер гражданско-правовой ответственности различаются в зависимости от субъекта ответственности. Так, граждане отвечают за нарушение условий договора строительного подряда при наличии вины, кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности. Лицо, нарушившее договор при осуществлении предпринимательской деятельности (например, подрядчик) несёт ответственность и за случайное неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы. Правило это диспозитивное, и законом или договором может быть предусмотрена ответственность на основании вины (п.3 ст.401 ГК РФ).

Наряду с взысканием убытков ответственность за нарушение условий договора строительного подряда может выражаться и в уплате неустойки. Оплата неустойки может быть предусмотрена в договоре. Обычно неустойка это процент от общей стоимости строительства. Причём процент может изменяться в зависимости от продолжительности просрочки исполнения обязательства.

Так, например, заказчика можно обязать уплатить неустойку: за задержку передачи подрядчику строительной площадки, технической документации, оборудования и материалов; за передачу некомплектного оборудования для монтажа и т.д.

Подрядчик может быть обязан уплатить неустойку: за окончание строительства объекта после установленного срока; за несвоевременное освобождение строительной площадки от принадлежащего ему имущества; за нарушение сроков выполнения отдельных видов работ.

А также подрядчик несёт специальную ответственность за нарушение требований закона и иных правовых актов об охране окружающей среды и о безопасности строительных работ. Не соблюдение данных правил повлекут последствия регламентируемые (главой 59 ГК РФ).

При этом стороны должны иметь в виду, что кроме санкций за неисполнение обязательств по договору, виновная сторона возмещает все убытки, не покрытые неустойками. Уплата неустоек, также возмещение убытков не освобождает стороны от исполнения своих обязательств.

Однако следует отметить и возможность возложения на участников договора административной ответственности. Правовую базу здесь составляет (КоАП РФ) от 30 декабря 2001 года №195-ФЗ. За правонарушения в области строительства, влекущие снижение и потерю прочности, устойчивости и надёжности здания, строения, сооружения, их частей или отдельных конструктивных элементов. Предприятиям независимо от ведомственной принадлежности и форм собственности являющимся заказчиками или подрядчиками в области строительства.

Подвергаются штрафам за такие нарушения, как строительство объекта без получения разрешения, за нарушение обязательных требований нормативных актов в области строительства, за уклонение исполнения или несвоевременное исполнение предписаний, выданных органами Госнадзора РФ в порядке, предусмотренном законом, и направляются в соответствующие бюджеты.

На практике достаточно широко применяется такой характерный именно для строительного подряда способ обеспечения надлежащего исполнения обязательств, как удержание заказчиком части предназначенной для полного расчёта сумму (например, 10 – 15% стоимости работ) на время до истечения гарантийного срока.

Министерство строительства РФ Приказом от 6 декабря 1994 года утвердило Положение о порядке расследования причин аварий зданий и сооружений, их частей и конструктивных элементов на территории Российской Федерации.

**2.8 Расторжение договора**

Договор, может быть, расторгнут на основании соглашения сторон, в одностороннем порядке или по решению суда. Согласно (п.2ст.453ГК РФ) при соглашении сторон договор считается расторгнутым с момента заключения соответствующего соглашения при условии, что иное не вытекает из этого соглашения, а при расторжении договора в судебном порядке, с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении договора.

Соглашение сторон о расторжении договора оформляется протоколом или иным двусторонним документом. В соглашении необходимо указать: 1)какой договор расторгается, 2)с какого момента договор считается расторгнутым, 3)причину, по которой расторгается договор, 4)способы урегулирования между сторонами возникших споров или окончания обязательств, которые уже возникли между сторонами, 5)пункт о том, что с момента вступления соглашения в силу стороны теряют право требования по заключенному ранее договору.

В договоре подряда могут быть предусмотрены условия, при которых одна из сторон имеет право расторгнуть договор. В этом случае стороны в договоре строительного подряда должны предусмотреть: 1)порядок расторжения договора (как правило, это письменное уведомление стороны, решившей расторгнуть договор, в котором она обосновывает свое решение и указывает срок, в течение которого она хотела бы получить ответ от другой стороны), 2)порядок взаиморасчётов, возмещение произведённых затрат и убытков, включая упущенную выгоду, 3)особенности передачи (приобретения) права собственности на строящийся объект, если договор расторгнут из-за неплатёжеспособности заказчика.

Если же недостатки (дефекты) строительных работ в установленный заказчиком разумный срок не были устранены либо оказались существенными и неустранимыми, заказчик вправе отказаться от исполнения договора (т.е. расторгнуть его в одностороннем порядке) и потребовать возмещения причинённых этим убытков.

Порядок изменения и расторжения договора указан в (ст.452 ГК РФ).

**Судебная практика:** спор об изменении или расторжении договора может быть рассмотрен судом по существу только в случае представления истцом доказательств, подтверждающих принятие им мер по урегулированию спора с ответчиком, предусмотренных (п.2 ст.452 ГК РФ) (Постановление Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 01.07.1996 N 6/8).

В договоре также следует предусмотреть обязательства и ответственность сторон, порядок расчётов и возмещения убытков при расторжении договора вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

**Заключение**

Цель курсового исследования достигнута путём реализации поставленных задач. В результате проведённого исследования по теме "Договор строительного подряда" можно сделать ряд выводов:

Договоры строительного подряда заключаются на строительство, реконструкцию или капитальный ремонт предприятий, зданий (в том числе жилых домов), сооружений или иных объектов, а также на выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ.

Во-первых, предметное действие норм, регулирующих отношения строительного подряда, распространяется на отношения, так или иначе связанные с созданием либо изменением недвижимого имущества. Проанализированы внесённые изменения в правовую базу договора строительного подряда. Объектами договора строительного подряда являются объекты недвижимости.

Во-вторых, подрядчик должен обладать специальной правоспособностью, под которой понимается способность своими действиями создавать для себя права и исполнять обязанности в тех сферах деятельности, на которые у подрядчика имеется специальное разрешение, лицензия, выдаваемая уполномоченным госорганом. Свидетельство о допуске, выдаваемое саморегулируемой организацией в строительной отрасли (СРО).

В-третьих, предусмотрены дополнительные обязанности заказчика по созданию подрядчику необходимых условий для выполнения работы. Это связано, прежде всего с тем, что обычно собственником либо иным титульным владельцем земельного участка либо объекта, на котором предполагается производство строительных работ, является заказчик.

В-четвертых, предусматривается возможность установления дополнительных обязанностей подрядчика, тесно связанных с предметом подряда, но выполнение которых происходит после сдачи результата работы заказчику.

В-пятых, для регулирования отношений, возникающих в связи с заключением и реализацией договора строительного подряда, используется большое количество ведомственных нормативных актов, включая строительные нормы и правила (СНиПы).

В-шестых, для строительного подряда в международной практике характерно наличие посредника, специализированной инженерной организации (инженера), осуществляющей надзор за ходом выполнения работ и приёмку выполненных подрядчиком работ.

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

Заказчик по договору подряда имеет две основные обязанности, а именно: принять результат работ, выполненных в точном соответствии с заданием заказчика, и оплатить работу.

Спецификой договоров строительного подряда обусловлено наличие дополнительных обязанностей заказчика, к которым, прежде всего относится предоставление земельного участка, необходимого для производства работ.

Подрядчик несёт ответственность перед заказчиком за допущенные отступления от требований, предусмотренных в технической документации и в обязательных для сторон строительных нормах и правилах, а также за не достижение указанных в технической документации показателей объекта строительства, в том числе таких, как производственная мощность предприятия.

Отношения между сторонами в процессе исполнения договора строительного подряда достаточно сложные. И поскольку споры, вытекающие из данного вида договора, возникают очень часто, то нужны квалифицированные юристы для правильного и грамотного отстаивания в суде интересов одного из контрагентов. Поэтому детальное изучение как теоретических, так и практических моментов, связанных с договором строительного подряда, представляется перспективным направлением деятельности.

## 

## Библиографический список литературы

**Нормативно-правовые источники**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ, (принят ГД ФС РФ 22.12.1995), (ред. от 17.07.2009). Часть вторая //СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ, (принят ГД ФС РФ 22.12.2004), (ред. от 27.12.2009). //СЗ РФ от 3 января 2005 г. N 1 (часть I) ст. 16.

3. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ (принят ГД ФС РФ 20.12.2001) (ред. от 09.11.2009) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.12.2009). //СЗ РФ, 07.01.2002, N 1 (ч. 1), ст. 1.

4. Федеральный закон от 17.11.1995 N 169-ФЗ (ред. от 30.12.2008) "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации" (принят ГД ФС РФ 18.10.1995). //СЗ РФ, 20.11.1995, N 47, ст. 4473.

5. Федеральный закон от 25.11.2009 N 273-ФЗ "О внесении изменений в статью 3.2 Федерального закона "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (принят ГД ФС РФ 13.11.2009). //Российская газета 27 ноября 2009г.

6. Федеральный закон от 08.08.2001 N 128-ФЗ (ред. от 27.12.2009) "О лицензировании отдельных видов деятельности" (принят ГД ФС РФ 13.07.2001). //СЗ РФ, 13.08.2001, N 33 (часть I), ст. 3430.

7. Приказ Минрегионразвития РФ № 274 от 09.12.2008 года. //Российская газета 01 Мар 2010г.

8. Постановление Министерства строительства РФ от 16 февраля 1995 г. № 18-18. (Зарегистрировано в Минюсте РФ 05.04.1995 N 824) //Российские вести от 25 мая 1995 г. N 95.

9. Распоряжение Минстроя РФ и Госкомимущества РФ от 18 октября 1994 г. NN 18-23р, 2532-р. //Российские вести от 19.01.1995г. N 10.

10. Постановление Правительства Москвы от 29 июня 2004 года № 429-ПП. (с изм. от 01.03.2005) //Вестник Мэра и Правительства Москвы, от 15.07.2004г. N 40.

11. Распоряжение Госкомимущества РФ и Госстроя РФ от 13 апреля 1993 г. N 660-р/18-7 (с изменениями от 18.10.1994 г.) //Российские вести, N 90, 13.05.1993.

12. Приказ Минстроя РФ от 6 декабря 1994 г. N 17-48 Зарегистрировано в Минюсте РФ 23 декабря 1994 г. N 761. //Бюллетень нормативных актов министерств и ведомств РФ, 1995 г., N 3.

**Материалы судебной практики**

13. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51 "Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда"// ВВАС РФ. 2000г. № 3.

**Специальная литература**

14. Беленко Р. Гражданское право. Часть вторая (конспект лекций). - 2007г.

15. Бербеков А.Х. Основания и условия ответственности по договору строительного подряда – 2006г.

16. Васильева Т.Г, Пашаева О.М. Римское право. Конспект лекций 2008г.

17. Гатин А.М. Гражданское право. Учебное пособие 2009г.

18. Грудцына Л.Ю., Спектор А.А. Гражданское право России: Учебник для вузов.— 2008г.

19. Гришаева С.П., Эрделевского А.М. Комментарий к ГК. РФ. 2007г.

20. Ершов О.Г. История становления и развития договора строительного подряда / О.Г. Ершов // Правовые вопросы строительства. 2008г.

21. Ершов О.Г. О предмете договора строительного подряда / О.Г. Ершов // Бюллетень нотариальной практики. 2008г.

22. Новицкий И.Б. Римское право. Изд. 7-е стереотипное. 2002г. Ответственный редактор — проф. Е.А. Суханов.

23. Степанов С.А. Комментарий к ГК РФ 2009г.

24. Суханов Е.А., Волтерс Клувер М. Гражданское право: В 4 т. Том 3: Обязательственное право: Учебник в электронном виде 3-е издание, переработанное и дополненное. 2007г.

25. Степанова С.А. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно-практический). Части первая, вторая, третья, четвертая. – 2-е изд., перераб. и доп. 2009г.