**Содержание**

Введение

Глава 1. Общие положения о договоре строительного подряда.

§ 1. Понятие и признаки договора строительного подряда.

§ 2. Содержание договора строительного подряда.

§ 3. Источники договора строительного подряда.

Глава 2. Заключение, изменение и прекращение договора строительного подряда.

§ 1. Заключение договора строительного подряда.

§ 2. Изменение и прекращение договора строительного подряда.

Заключение

Библиографический список

**Введение**

Тема данной курсовой работы – «строительный подряд» – актуальна в силу того, что, во-первых, специфика правового регулирования отношений в рассматриваемой области определяется основными особенностями капитального строительства как деятельности, направленной на создание новых и реконструкцию имеющихся основных фондов производственного и непроизводственного назначения, во-вторых, именно работы, выполняемые на основании договора строительного подряда, ведут к созданию или обновлению объектов недвижимости, начало таких работ должно быть увязано с решением целого ряда вопросов, в частности выделением соответствующего земельного участка, утверждением проектно-сметной документации, в-третьих, договор строительного подряда рассчитан, как правило, на достаточно длительный период времени, в течение которого будут вестись строительные работы, а также осуществляться эксплуатация объекта в период гарантийного срока, за этот период может произойти существенное изменение цен на строительные работы и материалы, может возникнуть потребность внесения изменений в проектную документацию и т.д., что также учитывается законодательством.

Предметом исследования выступает такой вид гражданско-правового договора, как договор строительного подряда. 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 оплатить обусловленную цену.

Объектом данного исследования являются права и обязанности субъектов договора строительного подряда, правовое положение субъектов данного договора, общие положения о договоре строительного подряда и элементы договора.

Цель данной работы как в рассмотрении теоретических аспектов договора строительного подряда, так и практическое применение данного гражданско-правового договора, анализ судебной практики, обобщение различных нормативных документов и получение максимальных знаний в области заключения и применения договора строительного подряда.

Для достижения цели в работе поставлены следующие задачи:

1.  показываются общие положения о договоре строительного подряда;

2.перечисляются и рассматриваются источник договора строительного подряда;

3. рассматриваются способы заключения, изменения и прекращения договора строительного подряда.

Что касается освещенности данного вопроса в юридической литературе, то мне в основном пришлось опираться на работы таких теоретиков гражданского права, как А.П.Сергеева, А.М.Гатина. Самым интересным было изучение судебной практики, прежде всего ознакомление с Постановлениями Высшего Арбитражного Суда.

Работа состоит из Введения, двух Глав, Заключения, Библиографического списка.

В 1 главе - Общие положения о договоре строительного подряда-

показываются общие положения проблем правового регулирования договора строительного подряда; описывается содержание договора строительного подряда.

В 2 главе - Заключение, изменение и прекращение договора строительного подряда - рассматриваются способы и методы заключения, изменения и прекращения договора строительного подряда.

В Заключении делаются основные выводы по работе.

**Глава 1. Общие положения о договоре строительного подряда.**

**§ 1. Понятие и признаки договора строительного подряда.**

Договор подряда, известный в римском праве как найм работы и существовавший наряду с наймом вещей и наймом услуг, - юридическая форма опосредования экономических отношений по выполнению работ. Современный институт подряда представлен двумя частями Гражданского кодекса Российской Федерации[[1]](#footnote-1) (далее - ГК РФ) - общей (§ 1 гл. 37 ГК РФ) и особенной, куда вошли отдельные виды данного договора: a) бытовой подряд; б) строительный подряд; в) подряд на выполнение проектных и изыскательских работ; г) подрядные работы для государственных и муниципальных нужд (§ 2-5 гл. 37 ГК РФ). Таким образом, договор подряда - договорный тип, объединивший ряд видовых конструкций. К отдельным видам данного договора общие положения о подряде (§ 1 гл. 37 ГК РФ) применяются, если иное не установлено правилами Гражданского кодекса об этих видах договора (см. п. 2 ст. 702 ГК РФ). Нормы Кодекса о видах договора подряда развивают другие нормативные правовые акты (в частности, о защите прав потребителей, о градостроительной, архитектурной, инвестиционной, иной строительной деятельности, о выполнении работ для публичных нужд). Отдельные вопросы подрядных отношений регулируются правилами, помещенными в гл. 30 "Купля-продажа" ГК РФ (см. п. 5 ст. 723, п. 6 ст. 724, ст. 739 ГК РФ).

По договору подряда 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 (п. 1 ст. 702 ГК РФ).

Можно выделить основные признаки обязательств по договору подряда:

 1) подрядчик выполняет работу по заданию заказчика с целью удовлетворения тех или иных индивидуальных запросов и требований заказчика;

 2) подрядчик обязуется выполнить определенную работу, результатом которой является создание новой вещи либо восстановление улучшение, изменение уже существующей вещи;

 3) вещь, созданная по договору подряда, принадлежит на праве собственности подрядчику до момента принятия выполненной работы заказчиком;

 4) подрядчик самостоятелен в выборе средств и способов достижения обусловленного договором результата;

 5) подрядчик обязуется выполнять работу за свой страх и риск, т.е. он выполняет работу своим иждивением и может получить вознаграждение лишь в том случае, если в ходе выполнения работы он достигает оговоренного договором результата;

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

 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. Согласно ранее действовавшему законодательству возникающие при этом гражданско-правовые отношения в основном охватывались договорами подряда на капитальное строительство, которые занимали 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. При этом особое внимание уделялось плановым предпосылкам данных договоров, с которыми они были неразрывно связаны и которые определяли их основное содержание.

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). Сравнивая данное определение с легальным определением договора обычного подряда (п. 1 ст. 702 ГК РФ), нетрудно заметить, что наряду с предметом договора существенными условиями договора строительного подряда являются еще цена и срок договора, без согласования которых договор не может считаться заключенным. Кроме того, особо выделяется такая обязанность заказчика, как "создание подрядчику необходимых условий для выполнения работ".

По своей юридической природе данный договор, как и договор подряда, разновидностью которого он является: консенсуальный, возмездный и двусторонний.

Основной сферой его применения является предпринимательская деятельность.

**§ 2. Содержание договора строительного подряда.**

Субъектами договора строительного подряда являются заказчик и подрядчик. В роли заказчиков могут выступать в принципе любые физические и юридические лица. Однако в рассматриваемой области выполнение функций заказчика, в частности осуществление эффективного контроля за деятельностью подрядчика, требует специальных знаний и навыков, а иногда и наличия особого разрешения на данный вид деятельности. Поэтому на практике функции заказчика нередко передаются специализированным организациям, которые действуют в качестве представителей тех лиц, для которых предназначен строящийся объект. Таким образом, в строительном подряде заказчик и инвестор очень часто не совпадают в одном лице.

Инвесторами являются лица, осуществляющие вложение собственных, заемных или привлеченных средств в форме инвестиций и обеспечивающие их целевое использование (п. 3 ст. 2 Закона РСФСР "Об инвестиционной деятельности в РСФСР"[[2]](#footnote-2)). Инвесторами могут быть органы, уполномоченные управлять государственным и муниципальным имуществом, физические и юридические лица, в том числе иностранные, международные организации и т.д. Инвесторы могут сами выступать в роли заказчиков, если они располагают для этого необходимыми возможностями, или могут возложить эти функции на других лиц. В этом случае между инвестором и заказчиком заключается особый инвестиционный договор, который по своей юридической природе чаще всего является либо договором поручения, либо договором комиссии.

В случаях, когда на стороне заказчика выступают несколько инвесторов либо подрядчик и заказчик являются одновременно соинвесторами по отношению к предмету подрядного договора, возникает необходимость после завершения строительства осуществить раздел результата работ, в частности выстроенного здания. Здание как таковое является неделимой вещью, а значит, между соинвесторами могут быть распределены лишь идеальные доли. Исключение составляют случаи, когда речь идет о жилом доме. Имеется в виду, что в подобных случаях объектом права собственности могут стать отдельные квартиры (ст. 289 ГК РФ) и даже достаточно обособленные части квартир (ст. 558 ГК РФ). По этой причине, например, при рассмотрении одного из дел Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ счел неправильным решение нижестоящего суда о признании за застройщиком права собственности на жилую площадь в натуре в размере определенного количества квадратных метров. Сославшись на ст. 209 ГК РФ, Президиум обратил внимание на то, что «право собственности возникает только в отношении конкретного имущества, обособленного от иных вещей этого же рода. Следовательно, суд не мог признать право собственности на... кв.м. жилой площади, не определив ее состав в натуре»[[3]](#footnote-3).

Опираясь на данный договор, лицо, действующее по поручению инвестора, заключает с исполнителем работ договор строительного подряда, выступая в нем в качестве заказчика. Таким образом, заказчик в договоре строительного подряда - это лицо, которое от имени инвестора или от своего собственного имени заключает договор с подрядчиком и обладает всеми правами и обязанностями, вытекающими из этого договора.

Возможность выступления в качестве заказчиков иностранцев составляет часть общего установленного для них в стране правового режима. В соответствии со ст. 5 ФЗ РФ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»[[4]](#footnote-4) отношения, которые связаны с инвестиционной деятельностью, осуществляемой в форме капитальных вложений иностранными инвесторами на территории Российской Федерации, регулируются международными договорами Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Если международным договором Российской Федерации установлены иные правила, чем предусмотренные настоящим Федеральным законом, то применяются правила международного договора. В то же время ФЗ РФ «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации»[[5]](#footnote-5),закрепив национальный режим таких инвестиций, соответственно указал на то, что правовой режим деятельности иностранных инвесторов и использования полученной от инвестиций прибыли не может быть менее благоприятным, чем правовой режим деятельности и использования полученной от инвестиций прибыли, предоставленной российским инвесторам, за изъятиями, устанавливаемыми федеральными законами.

В качестве подрядчиков выступают различные строительные и строительно-монтажные организации независимо от форм собственности, а также индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на строительную деятельность. В строительстве широко применяется система генерального подряда, при которой функции генеральных подрядчиков принимают на себя организации общестроительного профиля, а для выполнения специальных работ привлекаются субподрядчики в лице специализированных фирм и организаций.

Предметом договора строительного подряда, как и договора обычного подряда, является результат деятельности подрядчика, имеющий конкретную овеществленную форму. Им может быть объект нового строительства, в том числе построенный "под ключ"; реконструкция и техническое перевооружение действующего предприятия; капитальный ремонт здания или сооружения; монтаж технологического, энергетического и другого специального оборудования; выполнение 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, предусмотренных договором, подрядчик может принимать на себя обязанность не только сдать построенный им объект в эксплуатацию, но и обеспечить его эксплуатацию в течение указанного в договоре срока.

Цена в договоре строительного подряда имеет значение существенного условия, которое подлежит обязательному согласованию. Ввиду большого объема строительных работ цена договора обычно определяется путем составления сметы, представляющей собой постатейный перечень затрат на выполнение работ, приобретение оборудования, закупку строительных материалов и конструкций и т.п. Вместе с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, смета образует проектно-сметную документацию, являющуюся неотъемлемым элементом договора строительного подряда. Как правило, проектно-сметная документация не может пересматриваться в ходе строительства, за исключением случаев, указанных в ст. 743-744 ГК РФ, которые подробно рассмотрены ниже.

Смета - это документ, в котором отражены цены всех выполненных работ, нужных для этого материалов, инструментов и др.

Если работа выполняется по смете, составленной подрядчиком, смета приобретает силу и становится частью договора подряда с того момента, как ее утвердил заказчик (п.3 ст.709 ГК РФ). Смета может быть твердой или приблизительной, но при отсутствии в договоре указаний на этот счет смета считается твердой (п.4 ст.709 ГК РФ).

Оплата выполненных подрядчиком работ производится заказчиком в сроки и порядке, установленные законодательством или договором строительного подряда. При отсутствии соответствующих указаний в законе или в договоре оплата работ производится в соответствии со ст. 711 ГК РФ, т.е. после окончательной сдачи результатов работы при условии, что работа выполнена надлежащим образом и в согласованный срок либо, с согласия заказчика, досрочно. Однако чаще всего договоры строительного подряда включают условия об авансировании работ либо оплате их отдельных этапов.

Срок, как и цена договора, относится к существенным условиям договора строительного подряда. Поскольку отношения сторон носят длящийся характер, точное определение как конечного срока выполнения работы (именно он является существенным условием договора), так и сроков завершения ее отдельных этапов имеет для сторон первостепенное значение. Срочный характер имеют и многие обязанности, принимаемые на себя заказчиком. Начало течения и продолжительность многих сроков зависят друг от друга. С целью согласования сроков выполнения сторонами взаимных обязательств к договору строительного подряда обычно прилагаются различные календарные планы и графики, которые становятся составными частями договора.

Так же прежде всего должен быть определен конкретный вид договора, а именно договор строительного подряда. Это связано прежде всего с тем, что порой от неграмотного составления договора, без указания на его название, сторонам в случае возникновения споров в арбитражном суде придется доказывать, что они имели в виду при составлении договора.

Согласно статье 431 ГК РФ при толковании договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Обязательным условием оплаты работ по договору является приемка объекта заказчиком.

По данному вопросу даны также разъяснения в пункте 8 Обзора от 24.01.2000 № 51[[6]](#footnote-6).

Так, Президиум Высшего Арбитражного суда Российской Федерации указал, что основанием для возникновения обязательства заказчика по оплате выполненных работ является сдача результата работ заказчику.

Подрядчик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с заказчика стоимости выполненных работ на основании акта приемки 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 приемку результатов работ. Поэтому директор школы обоснованно отказался от подписания акта приемки работ. Кроме того, в акт приемки включены работы, не предусмотренные договором, а также выполненные с отступлением от строительных норм и правил. Заказчик был лишен возможности заявить свои возражения, так как не был извещен о времени приемки результатов работ.

Арбитражный суд в удовлетворении иска отказал по следующим основаниям.

Статья 753 ГК РФ предусматривает возможность составления одностороннего акта. Названная форма защищает интересы подрядчика, если заказчик необоснованно отказался от надлежащего оформления документов, удостоверяющих приемку.

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.

Форма договора строительного подряда в большинстве случаев письменная, причем договор составляется в виде единого документа, подписываемого сторонами. В прежние годы в рассматриваемой области на практике были широко распространены предельно краткие, состоящие буквально из нескольких пунктов договоры, к которым, однако, прилагались особые условия с пространным описанием взаимных прав и обязанностей сторон. Сейчас все чаще заключаются более основательные, многостраничные договоры, детально регламентирующие взаимоотношения заказчика и подрядчика. В ряде случаев при их составлении используются примерные формы договоров строительного подряда, рекомендованные для отдельных видов строительных работ, а также ведения строительства в различных отраслях.

Права и обязанности сторон по договору строительного подряда в целом совпадают с предусмотренными общими положениями о подряде, однако имеют и некоторые особенности.

В связи с тем, что по договору строительного подряда подрядчик должен выполнить, как правило, большой объем строительных работ, параметры которых заданы технической документацией, закон придает большое значение тому, как должны строиться взаимоотношения сторон в связи с подготовкой, уточнением и изменением технической документации. Вопрос о подготовке технической документации возникает тогда, когда при заключении договора строительного подряда имелось лишь технико-экономическое обоснование строительства, на основе которого должна быть разработана проектная документация, либо когда технический проект строительства требует уточнения в рабочей документации (так называемое двустадийное проектирование). В этих случаях при заключении договора должны быть четко определены состав и содержание технической документации, а также предусмотрено, какая из сторон и в какой срок должна представить соответствующую документацию (п. 2 ст. 743 ГК РФ).

Независимо от того, кто - заказчик или подрядчик - готовит техническую документацию, а также смету, оба эти документа подлежат обязательному согласованию сторонами и после этого остаются, как правило, неизменными до завершения строительства. Подрядчик должен 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. Предполагается, что технической документацией охватывается весь комплекс работ по строительству, а в согласованной сторонами смете учтены затраты на все необходимые работы.

Заказчик должен прямо выразить свое согласие на производство подрядчиком этих работ и соответствующее увеличение сметной стоимости строительства. Если заказчик в течение десяти дней или в иной установленный законом или договором срок не ответит на сообщение подрядчика, последний обязан приостановить соответствующие работы с отнесением убытков, вызванных простоем, на счет заказчика. Подрядчик, не выполнивший данную обязанность, равно как и подрядчик, вообще не сообщивший заказчику о выявлении неучтенных работ, но выполнивший их, лишается права требовать от заказчика оплаты выполненных им дополнительных работ и возмещения вызванных этим убытков. Если, однако, он сумеет доказать необходимость немедленных действий в интересах заказчика, в частности в связи с тем, что приостановление работ могло привести к гибели или повреждению объекта строительства, заказчик не может отказаться от оплаты выполненных работ. В свою очередь заказчику предоставляется возможность освободиться от возмещения убытков, вызванных простоем подрядчика в связи с приостановлением работ, если он докажет отсутствие необходимости в проведении дополнительных работ (п. 3 ст. 743 ГК РФ).

Если заказчик согласен на проведение и оплату дополнительных работ, подрядчик не вправе отказаться от их выполнения. Пункт 5 ст. 743 ГК РФ устанавливает лишь два исключения из данного правила.

Во-первых, подрядчик может сослаться на то, что соответствующие работы не входят в сферу его профессиональной деятельности, например когда речь идет о специальных работах, которые выполнялись другой организацией по прямому договору с заказчиком. Во-вторых, подрядчик может быть освобожден от их выполнения, если докажет, что он не может выполнить соответствующие работы по не зависящим от него причинам, например из-за отсутствия у него специальной техники или оборудования.

Обязанность предоставить материалы (включая детали, конструкции), а также оборудование может быть возложена договором на любую из сторон. Соответствующее условие не относится к числу существенных, поскольку ст. 745 ГК РФ содержит определенную презумпцию на этот счет. Она исходит из того, что материально-техническое обеспечение строительства возлагается в полном объеме на подрядчика, одновременно допуская указание в договоре иного: возложение соответствующей обязанности на заказчика, целиком или частично.

Заказчик, который предоставил материалы и оборудование ненадлежащего качества и этим создал невозможность их использования без ухудшения качества выполненной работы, должен по требованию подрядчика их заменить. Если заказчик откажется выполнить соответствующее требование, у подрядчика возникает право, отказавшись от договора, потребовать от заказчика уплаты его цены пропорционально выполненной части работ (п. 3 ст. 745 ГК РФ). Указанное право превращается в обязанность подрядчика, поскольку в случае обнаружения ненадлежащего качества результата он может ссылаться на недостатки материалов и оборудования, предоставленных заказчиком, только при условии, если эти недостатки не могли быть им обнаружены при надлежащей приемке (см. п. 3 ст. 713 ГК РФ).

Одно из условий договора составляет обязанность подрядчика осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с технической документацией и сметой. Техническая документация должна включать объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования. Это позволяет сделать вывод, что именно указанная документация и представляет собой задание заказчика, в соответствии с которым, как указано в общем определении договора подряда, должен выполнять работы подрядчик. Что же касается сметы, то ею устанавливается стоимость всего объекта и отдельных работ. Смета связана не только с условием о цене, но и с условием о предмете договора. Имеется в виду, что подрядчик должен выполнить все работы, указанные как в техническом задании, так и в смете. Соответствующая норма (п. 1 ст. 743 ГК РФ) носит диспозитивный характер, допуская в договоре иное: исключение каких-либо из числа указанных в технической документации и смете работ. Техническая документация подлежит в ряде случаев утверждению компетентным органом. Тогда исключение договором отдельных видов работ, содержащихся в утвержденной технической документации, возможно только с разрешения того органа, который ее утвердил. В противном случае соответствующее условие договора будет признано ничтожным.

Следующий аспект содержания договора строительного подряда, который заслуживает быть выделенным особо, - это права и обязанности сторон, связанные с осуществлением заказчиком контроля и надзора за выполнением работ. Хотя подобный вопрос затрагивается и в общих положениях о подряде (ст. 715 ГК РФ), для строительного подряда он имеет особое значение ввиду сложности выполняемых работ, возможности осуществления эффективного надзора лишь при наличии специальных познаний в области строительства, необходимости постоянного контроля за ходом работ, особенно носящих скрытый характер, и т.д.

Право заказчика осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения, качеством предоставляемых подрядчиком материалов, а также правильностью использования подрядчиком материалов заказчика нередко выступает одновременно и как его обязанность. Так, если объект строится на основе оригинального архитектурного проекта, заказчик обязан заключить с архитектором договор на осуществление авторского надзора за строительством объекта (ст. 12, 20 Федерального закона "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации"[[7]](#footnote-7)). Технический надзор за строительством осуществляется во всех случаях, когда строительство ведется за счет бюджетных средств и т.д. В подобной ситуации заказчик должен проявлять особую внимательность, так как подрядчик, ненадлежащим образом выполнивший работы, может впоследствии сослаться на то, что появление недостатков и их неустранение обусловлены тем, что заказчик не осуществлял должного контроля и надзора за выполнением работ (п. 4 ст. 748 ГК РФ).

Осуществляя надзор за выполнением работ, заказчик не должен вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика, например давать подрядчику указания о том, как следует организовать работу на объекте, какие методы и приемы ведения работ нужно применять и т.п. Но если подрядчик ведет работы с нарушением СНиПов и ГОСТов, других обязательных правил, в том числе содержащихся в договоре строительного подряда, использует некондиционные строительные материалы и конструкции и т.д., указания заказчика об устранении выявленных нарушений носят для подрядчика обязательный характер (п. 3 ст. 748 ГК РФ).

Заказчик, обнаруживший при осуществлении контроля и надзора за выполнением работ отступления от условий договора строительного подряда, которые могут ухудшить качество работ, или иные их недостатки, обязан немедленно заявить об этом подрядчику. Обычно выявленные в ходе строительства недостатки фиксируются заказчиком в специальном журнале производства работ. Во избежание споров в договоре строительного подряда целесообразно указывать сроки, в течение которых подрядчик обязан устранять отмеченные заказчиком недостатки. Если таких сроков в договоре не установлено, подрядчик должен выполнить эту обязанность в разумный срок. Время, затраченное подрядчиком на устранение выявленных заказчиком недостатков, не ведет к увеличению общего срока строительства объекта.

Заказчик, выявивший недостатки, но не сообщивший о них подрядчику и не потребовавший их устранения, теряет право в дальнейшем ссылаться на обнаруженные им недостатки (п. 2 ст. 748 ГК РФ). Иными словами, закон исходит из того, что заказчик не должен заниматься простым сбором сведений о допущенных подрядчиком недостатках, с тем чтобы заявить о них лишь тогда, когда строительство объекта будет завершено. Напротив, при осуществлении надзора за строительством заказчик должен вести себя активно и своей деятельностью способствовать созданию качественного продукта. Устранить своевременно выявленные недостатки значительно проще и дешевле, чем делать это тогда, когда объект фактически уже построен. Рассматриваемое правило не должно, однако, трактоваться в том смысле, что заказчик лишен возможности выявлять недостатки выполненных работ в ходе их приемки. Речь в данном случае идет лишь о тех недостатках, о которых заказчик определенно знал еще в ходе выполнения работ, но никак на них не реагировал.

Среди иных, обязательных для заказчика, услуг в договоре нередко выделяются и такие, как предоставление вспомогательной рабочей силы, помощь при испытании, которое предшествует сдаче объекта, и др.

Статья 747 ГК РФ, посвященная обязательствам заказчика, не совсем удачно именует их «дополнительными обязанностями». В действительности все они целиком укладываются в более общую - «создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ», т.е. именно в одну из конституирующих договор строительного подряда обязанность, что подтверждается включением ее в легальное определение данного договора.

Уже по указанной причине непредоставление услуг, о которых идет речь в ст. 747 ГК РФ, может расцениваться как неисполнение или ненадлежащее исполнение заказчиком встречных обязанностей по договору и соответственно служить основанием для применения ст. 719 ГК РФ. Имеется в виду предусмотренное ею право подрядчика приостановить исполнение обязательства (в силу п. 2 ст. 328 ГК РФ предоставление обязательства может последовать в полном объеме или в части, соответствующей непредоставленному исполнению) либо отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков на случай непредъявления заказчиком встречного иска.

В связи с необходимостью для заказчика предоставить определенные услуги возникает вопрос о распределении связанных с этим расходов. Действующее на такой случай правило (п. 3 ст. 747 ГК РФ), посвященное компенсации расходов заказчику, предусматривает возникновение соответствующей обязанности только в случаях и в порядке, предусмотренных договором. Иначе заказчик не вправе заявить требование, о котором идет речь. Однако в данном случае следует принимать во внимание также и то, значатся ли соответствующие расходы в смете. При положительном ответе сумма, составляющая стоимость услуг по смете, подлежит уплате подрядчику, если только это не приведет к неосновательному его обогащению.

Рядом важных особенностей обладает, далее, сдача-приемка законченного строительством объекта. Приемка выполненных работ осуществляется в порядке, установленном законом и договором строительного подряда. В тех случаях, когда заказчиком по договору выступала государственная организация либо строительство велось полностью или частично за счет бюджетных ассигнований, сдача-приемка работ производится в два этапа: вначале объект принимается рабочей комиссией, сформированной заказчиком и подрядчиком с участием проектировщика и представителей уполномоченных государственных органов, а затем - государственной приемочной комиссией, состав и уровень которой определяются в зависимости от сметной стоимости строительства и назначения объекта. Если же строительство велось за счет частных источников финансирования, приемка может производиться в один этап с обязательным участием представителей уполномоченных государственных органов и органов местного самоуправления.

Обязанность по организации и проведению приемки результата работ возлагается на заказчика, если иное не предусмотрено договором. Заказчик должен обеспечить участие в приемочной комиссии представителей соответствующих органов и заинтересованных организаций, выделить обслуживающий персонал, обеспечить объект необходимой энергией, сырьем, топливом и т.п. Все это заказчик делает за свой собственный счет, если иное не предусмотрено в договоре. Приемка законченного строительного объекта должна быть организована заказчиком в предельно короткий срок после получения от подрядчика сообщения о готовности результатов строительных работ к сдаче. Просрочка заказчика с приемкой объекта, во-первых, переносит на него риск случайной гибели результата работ (п. 2 ст. 705 ГК РФ) и, во-вторых, дает подрядчику право требовать возмещения понесенных убытков.

Договор строительного подряда может предусматривать как сдачу-приемку объекта в целом, так и сдачу-приемку его по частям (этапам, очередям). Если объект сдается заказчику по частям, стороны должны оговорить, кто из них будет осуществлять пользование переданной частью объекта, обеспечивать ее охрану, нести эксплуатационные расходы и т.д. На заказчика, предварительно принявшего результат отдельного этапа работ по общему правилу переходит риск последствий гибели или повреждения результата работ, которые произошли не по вине подрядчика (п. 3 ст. 753 ГК).

Нередко приемке результатов работ должны предшествовать предварительные испытания эксплуатационных качеств построенного объекта (проверка работы механизмов, узлов, агрегатов и т.д.). В этом случае приемка объекта осуществляется только при положительном результате предварительных испытаний.

Сдача-приемка объекта строительства оформляется специальным актом, который подписывается обеими сторонами, а также представителями уполномоченных государственных органов. Отказ стороны от подписания акта сдачи-приемки не исключает оформления сдачи объекта. Об этом в акте делается особая пометка, и акт подписывается другой стороной. Такой односторонний акт сдачи или приемки результата работы имеет юридическую силу до тех пор и постольку, пока и поскольку по иску другой стороны он не признан судом недействительным. Решение суда зависит от того, признает ли суд мотивы отказа от подписания акта обоснованными или нет.

Если по не зависящим от сторон причинам объект не доведен до стадии готовности и работы по договору строительного подряда приостановлены, объект строительства должен быть законсервирован подрядчиком за счет заказчика. Кроме того, заказчик обязан оплатить подрядчику в полном объеме выполненные до момента консервации работы. По смыслу ст. 752 ГК РФ в случае, когда работы на объекте приостановлены по не зависящим от заказчика причинам, например по решению компетентного государственного органа, его обязанности ограничиваются компенсацией подрядчику только прямых издержек последнего на консервацию объекта и прекращение работ. Упущенная подрядчиком выгода возмещается лишь тогда, когда объект законсервирован из-за действий заказчика. Но при этом заказчик может требовать зачета тех выгод, которые подрядчик получил или мог получить вследствие прекращения работ.

Возможно включение в договор и иных вариантов оплаты работ, в частности таких, как производство расчетов по конструктивным элементам, за выполнение отдельных видов работ и услуг, по этапам и др.

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. Однако специфика строительного подряда налагает известный отпечаток на применение общих мер и обусловливает действие некоторых специальных правил об ответственности.

Наряду с гражданско-правовыми санкциями применяются и меры административно-правовой ответственности. Правовой базой для этого служат ст. 9.4 и 9.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях[[8]](#footnote-8) (далее - КоАП РФ), устанавливающие административную ответственность граждан, должностных лиц и юридических лиц в виде штрафа за такие действия, как: нарушения обязательных требований государственных стандартов, технических условий, строительных норм и правил, утвержденных проектов, других нормативных документов в области строительства; строительство без разрешения; нарушения правил приемки и ввода в эксплуатацию гражданских и производственных объектов; нарушения порядка выдачи архитектурно-планировочных заданий и разрешений на строительство и т.д. Штрафы налагаются уполномоченными органами государственного архитектурно-строительного надзора в порядке, предусмотренном разд. IV «Производство по делам об административных правонарушениях» КоАП РФ, и направляются в соответствующие бюджеты. Уплата штрафа не освобождает виновных лиц от обязанности по устранению последствий допущенных ими нарушений, возмещению ущерба и несению иной гражданско-правовой ответственности.

Прежде всего ГК РФ выделяет такой вид нарушения договорных обязательств со стороны подрядчика, как нарушение или отступление от требований, предусмотренных в технической документации и в обязательных для сторон Строительных нормах и правилах (п. 1 ст. 754 ГК РФ). Как уже неоднократно указывалось, подрядчик должен вести строительные работы в строгом соответствии с технической документацией, а также СНиПами, ГОСТами и другими обязательными правилами. Поэтому любое отступление подрядчика от требований, предусмотренных названными документами, даже если оно, по мнению подрядчика, вполне разумно и не влечет ухудшения качества работ, поскольку оно не согласовано с заказчиком, представляет собой нарушение договора. В связи с тем, что конкретных санкций за это нарушение ст. 754 ГК РФ не устанавливает, заказчик может воспользоваться любой из предоставленных ему п. 1 ст. 723 ГК РФ возможностей, а именно: потребовать устранения допущенных отступлений в разумный срок, соразмерного уменьшения установленной за работу цены или возмещения своих расходов на устранение этих отступлений, если такое право предусмотрено в договоре строительного подряда. Разумеется, договором могут быть предусмотрены и иные неблагоприятные для подрядчика последствия как данного, так и любого другого допущенного им нарушения своих обязательств.

При реконструкции (обновлении, перестройке, реставрации и т.п.) здания или сооружения на подрядчика возлагается ответственность за снижение или потерю прочности, устойчивости, надежности здания, сооружения или его части.

Также подрядчик несет специальную ответственность за нарушение требований закона и иных правовых актов об охране окружающей природной среды и о безопасности строительных работ (ст. 751 ГК РФ). Если в результате своей деятельности подрядчик причинил вред окружающей среде либо посторонним лицам, именно на него, а не на заказчика возлагается обязанность этот вред возместить. Подрядчик в свое оправдание не вправе ссылаться даже на то, что он следовал указаниям заказчика либо использовал в ходе работ материалы и оборудование, предоставленные заказчиком. Если указания заказчика, а также использование предоставленных им материалов и оборудования могут привести к нарушению обязательных для сторон требований по охране окружающей среды и безопасности работ, подрядчик обязан не выполнять подобные указания и отказаться от использования таких материалов и оборудования. Рассматриваемый вид ответственности носит внедоговорный характер и регламентируется правилами гл. 59 «Обязательства вследствие причинения » ГК РФ.

Статья 216 Уголовного кодекса Российской Федерации[[9]](#footnote-9) (далее - УК РФ) содержит общее правило об ответственности за нарушение правил безопасности при ведении строительных работ, если это повлекло по неосторожности причинение тяжкого или средней тяжести вреда здоровью, смерть человека или иные тяжкие последствия.

**§ 3. Источники договора строительного подряда.**

Основное ядро действующего законодательства о капитальном строительстве составляют правила, закрепленные гл. 37 «Подряд» ГК РФ. Принципиально новым моментом является то, что в рассматриваемой сфере отныне действует подавляющее большинство общих норм о договорах подряда. В то же время многие правила, которые раньше применялись в основном лишь в области капитального строительства, например о системе генерального подряда, приобрели значение общих норм, а другие вопросы, например о риске случайной гибели предмета подряда, которые применительно к обычному подряду и подряду на капитальное строительство прежде решались по-разному, сейчас регулируются одинаково.

Наряду с общими правилами о договорах подряда отношения в области капитального строительства регулируются нормами § 3 гл. 37 ГК РФ, специально рассчитанными на строительный подряд. Характеризуя правила, содержащиеся в данном параграфе, отметим два момента. Во-первых, с принятием части второй ГК РФ гражданско-правовое регулирование отношений в такой важной отрасли хозяйственной деятельности, как капитальное строительство, впервые обеспечено на законодательном уровне. Хотя ГК 1964 г. и содержал специальную главу о подряде на капитальное строительство, ее нормы носили самый общий характер и не играли существенной роли на практике. Основным источником правового регулирования традиционно были Правила о договорах подряда на капитальное строительство, утверждавшиеся на правительственном уровне. Действующий ГК РФ существование подобного акта, равно как и принятие специального закона о строительном подряде, не предусматривает и исходит из того, что закрепленные им правила являются достаточной правовой базой для регулирования отношений в рассматриваемой области.

Во-вторых, содержащиеся в ГК РФ нормы о строительном подряде отражают лишь специфику данной разновидности договора подряда. Те вопросы, которые решаются одинаково для любых договоров подрядного характера, в § 3 гл. 37 ГК РФ в основном не затрагиваются. Поэтому полное представление о том, как обеспечивается ГК РФ правовое регулирование подрядных отношений в области капитального строительства, может сложиться только при одновременном учете как специальных правил о строительном подряде, так и общих положений о договорах подряда, которые закреплены § 1 гл. 37 ГК РФ.

Помимо ГК РФ к источникам правового регулирования отношений в области капитального строительства относятся и другие законодательные акты РФ. Важное место среди них занимают три закона - Федеральный закон от 25 февраля 1999 г. "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений"[[10]](#footnote-10), Закон РСФСР от 26 июня 1991 г. "Об инвестиционной деятельности в РСФСР"[[11]](#footnote-11) (с изм. и доп.) и Федеральный закон от 9 июля 1999 г."Об иностранных инвестициях в Российской Федерации"[[12]](#footnote-12) (с изм. и доп.). Указанные акты регламентируют хотя и не совпадающие, но тесно связанные с подрядными отношения между субъектами инвестиционной деятельности, т.е. деятельности по вложению инвестиций в создание и воспроизводство основных фондов.

В Градостроительном кодексе Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. [[13]](#footnote-13) и в Федеральном законе от 17 ноября 1995 г. "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп.) решаются 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 и т.д.

Положения названных, а также других законов развиты в подзаконных актах, утверждаемых Правительством РФ, Министерством строительства РФ (Минстрой России) и другими ведомствами. По сравнению с прошлым периодом число таких актов значительно сократилось. Следует также отметить, что среди ныне действующих подзаконных актов многие рассчитаны лишь на случаи, когда строительные работы ведутся за счет бюджетных средств. Наиболее важными из них являются: постановления Правительства РФ от 5 марта 2007 г. N 145 "О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий"[[14]](#footnote-14) и от 11 октября 2001 г. N 714 "Об утверждении Положения о формировании перечня строек и объектов для федеральных государственных нужд и их финансировании за счет средств федерального бюджета"[[15]](#footnote-15) ; приказ Минстроя России от 16 февраля 1995 г. N 18-18 "Об утверждении Порядка проведения государственной экспертизы проектов строительства объектов с привлечением иностранного капитала в Российской Федерации"; Положение о подрядных торгах в Российской Федерации, утвержденное распоряжением Госкомимущества России и Госстроя России от 13 апреля 1993 г. N 660-р/18-7 и др.

Наряду с подзаконными актами, утвержденными на федеральном уровне, в рассматриваемой области действует немало актов, принятых субъектами РФ. Так, в Санкт-Петербурге в развитие Положения о подрядных торгах в Российской Федерации распоряжением губернатора от 16 декабря 1996 г. N 551-р утверждено Положение о подрядных торгах в Санкт-Петербурге.

Завершая общую характеристику действующего законодательства о капитальном строительстве, следует отметить такую его особенность, как вхождение в него большого массива нормативно-технических норм, т.е. правил, регламентирующих технические процессы проектирования и ведения строительно-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), стандартах и технических условиях, различных инструкциях и положениях, принимаемых уполномоченными государственными органами. Многие из действующих правил данного вида были утверждены еще союзными ведомствами. Продолжается процесс их постепенного обновления, обусловленный как научно-техническим прогрессом, так и повышением требований к качеству и безопасности объектов строительства.

**Глава 2. Заключение, изменение и прекращение договора строительного подряда.**

**§ 1. Заключение договора строительного подряда.**

Договор строительного подряда в настоящее время утратил плановый характер и заключается, как правило, по свободному усмотрению сторон. Это, однако, не означает, что отпали все административно-правовые предпосылки договорных отношений в рассматриваемой области. И сейчас, чтобы реально приступить к строительству того или иного объекта, необходимо получить разрешения и согласования целого ряда уполномоченных государственных органов. Инвестор (заказчик) обычно принимает решение о начале строительства на основе подготовленного по его заданию технико-экономического обоснования строительства объекта. Однако само технико-экономическое обоснование (ТЭО) и составленная на его основе проектная документация подлежат, во-первых, обязательной государственной экспертизе и, во-вторых, утверждению в установленном законом порядке.

Экспертиза градостроительной и проектно-сметной документации независимо от источников финансирования, форм собственности и принадлежности строящихся объектов проводится уполномоченными государственными органами в соответствии с их компетенцией. Так, наиболее крупные инвестиционные проекты с привлечением иностранного капитала, имеющие важное государственное значение и вносимые на рассмотрение Правительства РФ, подлежат государственной экспертизе в Экспертном совете при Правительстве РФ; экспертиза проектов строительства объектов, осуществляемых за счет государственных капитальных вложений, финансируемых полностью или частично из республиканского бюджета и внебюджетных фондов РФ, экспериментальных и базовых проектов, разработанных за счет бюджетных средств и т.д., осуществляется Главным управлением государственной вневедомственной экспертизы при Госстрое России; организации государственной вневедомственной экспертизы субъектов РФ проводят экспертизу проектов строительства любых объектов независимо от источников финансирования и вида собственности в части вопросов, относящихся к компетенции республиканских и местных органов управления, контроля за соблюдением нормативных требований по надежности и эксплуатационной безопасности объектов и т.д.

Градостроительная документация и проекты строительства, прошедшие экспертизу, подлежат утверждению в установленном порядке. Градостроительная документация утверждается в соответствии со ст. 6-7 Градостроительного кодекса РФ государственными органами представительной и исполнительной власти в соответствии с их компетенцией, определенной законодательством Российской Федерации. Проекты строительства, осуществляемого за счет государственных капитальных вложений, финансируемых из республиканского бюджета РФ, утверждаются соответствующими органами государственного управления или в устанавливаемом ими порядке. Проекты строительства, осуществляемого за счет капитальных вложений, финансируемых из бюджетов субъектов Федерации, утверждаются соответствующими органами государственного управления или в устанавливаемом ими порядке. Проекты строительства, осуществляемого за счет собственных финансовых ресурсов, заемных и привлеченных средств инвесторов (включая иностранных), утверждаются непосредственно заказчиками (инвесторами).

Договоры строительного подряда могут заключаться как в обычном порядке, т.е. путем 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 Положением о подрядных торгах в РФ от 13 апреля 1993 г., а также развивающими его актами, принимаемыми субъектами РФ. При этом указанные акты носят обязательный характер лишь для случаев, которые в них прямо названы. В частности, в соответствии с Положением о подрядных торгах в РФ проведение торгов является обязательным лишь при размещении заказов на вновь начинаемое строительство для федеральных государственных нужд (п. 1.3 Положения). В остальных случаях заказчики могут принимать решения о проведении подрядных торгов в порядке, установленном данным Положением.

**§ 2. Изменение и прекращение договора строительного подряда.**

Прекращение (расторжение) договора строительного подряда может иметь место по различным основаниям. Ими могут быть консервация или полное прекращение строительства, систематическое нарушение подрядчиком сроков выполнения строительно-монтажных работ или их низкое качество, систематическое нарушение заказчиком обязательств, предусмотренных договором, признание заказчика в установленном порядке несостоятельным (банкротом) и др. Кроме того, заказчик (инвестор) вправе в любое время прекратить или приостановить действие договора с возмещением подрядчику причиненных этим убытков, включая упущенную выгоду.

Прекращение или приостановление капитального строительства (следовательно, и действия договора строительного подряда) возможно и по решению правомочного государственного органа в случаях стихийных бедствий и иных проявлений действия непреодолимой силы, введения чрезвычайного положения, если в процессе строительства выяснилось, что его продолжение приведет к нарушению установленных законодательством санитарно-гигиенических, экологических и других норм, охраняемых законом прав и интересов граждан, юридических лиц и государства.

**Заключение**

Согласно п.1 ст.740 ГК РФ по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену.

Сейчас, чтобы реально приступить к строительству того или иного объекта, необходимо получить разрешения и согласования целого ряда уполномоченных государственных органов. Инвестор (заказчик) обычно принимает решение о начале строительства на основе подготовленного по его заданию технико-экономического обоснования строительства объекта. Однако само технико-зкономическое обоснование (ТЭО) и составленная на его основе проектная документация подлежат, во-первых, обязательной государственной экспертизе и, во-вторых, утверждению в установленном законом порядке.

Итак, сторонам предстоит договориться по следующим основным вопросам:

- стоимость предмета договора;

- сроки начала и завершения работ по договору;

- порядок и условия расчетов и платежей;

- обязательства сторон по договору;

- производство работ;

- приемка работ.

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. При этом виды ответственности ГК не установлены и поэтому могут применяться финансовые, административные и др. меры.

**Библиографический список**

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (в ред. от 12.07.2006 № 2-ФКЗ) // Российская газета. – 1993. - № 237; Собрание законодательства Российской Федерации. – 2006. - № 29. – Ст. 3119.

2. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 21.07.2005) // СЗ РФ от 05.12.1994, № 32, ст. 3301, СЗ РФ от 25.07.2005, № 30 (2 ч.), ст. 3120.

3. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 18.07.2005) // СЗ РФ от 29.01.1996, № 5, ст. 410, СЗ РФ от 25.07.2005, № 30 (1 ч.), ст. 3100.

4. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 21.04.2011) //   "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 16.

5. "Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях" от 30.12.2001 N 195-ФЗ (принят ГД ФС РФ 20.12.2001) (ред. от 04.05.2011) // "Собрание законодательства РФ", 07.01.2002, N 1 (ч. 1), ст. 1.

6. "Уголовный кодекс Российской Федерации" от 13.06.1996 N 63-ФЗ (принят ГД ФС РФ 24.05.1996) (ред. от 04.05.2011) // "Собрание законодательства РФ", 17.06.1996, N 25, ст. 2954.

7. Федеральный закон «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» от 09.07.1999 № 160-ФЗ (ред. от 08.12.2003) // СЗ РФ от 12.07.1999, № 28, ст. 3493, СЗ РФ от 15.12.2003, № 50, ст. 4855.

8. Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25.02.1999 № 39-ФЗ (ред. от 22.08.2004) // СЗ РФ от 01.03.1999, № 9, ст. 1096, СЗ РФ от 30.08.2004, № 35, ст. 3607.

9. Федеральный закон от 17.11.1995 N 169-ФЗ (ред. от 30.12.2008) "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации" // "Собрание законодательства РФ", 20.11.1995, N 47, ст. 4473.

10. Закон РСФСР от 26.06.1991 N 1488-1 (ред. от 30.12.2008) "Об инвестиционной деятельности в РСФСР" //  "Ведомости СНД и ВС РСФСР", 18.07.1991, N 29, ст. 1005.

11. Постановление Правительства РФ от 05.03.2007 N 145 (ред. от 07.11.2008) "О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий" // "Собрание законодательства РФ", 12.03.2007, N 11, ст. 1336.

12. Постановление Правительства РФ от 11.10.2001 N 714 (ред. от 29.12.2009) "Об утверждении Положения о формировании перечня строек и объектов для федеральных государственных нужд и их финансировании за счет средств федерального бюджета" //    "Собрание законодательства РФ", 22.10.2001, N 43, ст. 4097.

13. Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда: Информационное письмо от 24 января 2000 г. № 51 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. - 2000. - № 3. - С. 37.

14. А. П. Сергеев, Гражданское право: учебник: в 3 т. , 2011 год.

15. А. М. Гатин, Гражданское право: учебное пособие, 2008 год.

1. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.1995) (ред. от 07.02.2011) // "Собрание законодательства РФ", 29.01.1996, N 5, ст. 410. [↑](#footnote-ref-1)
2. Закон РСФСР от 26.06.1991 N 1488-1 (ред. от 30.12.2008) "Об инвестиционной деятельности в РСФСР" //  "Ведомости СНД и ВС РСФСР", 18.07.1991, N 29, ст. 1005. [↑](#footnote-ref-2)
3. Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. - 1996. - № 9. - С. 46 - 47. [↑](#footnote-ref-3)
4. Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25.02.1999 № 39-ФЗ (ред. от 22.08.2004) // СЗ РФ от 01.03.1999, № 9, ст. 1096, СЗ РФ от 30.08.2004, № 35, ст. 3607. [↑](#footnote-ref-4)
5. Федеральный закон «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» от 09.07.1999 № 160-ФЗ (ред. от 08.12.2003) // СЗ РФ от 12.07.1999, № 28, ст. 3493, СЗ РФ от 15.12.2003, № 50, ст. 4855. [↑](#footnote-ref-5)
6. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 N 51 "Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда" // "Вестник ВАС РФ", N 3, 2000. [↑](#footnote-ref-6)
7. Федеральный закон от 17.11.1995 N 169-ФЗ (ред. от 30.12.2008) "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации" // "Собрание законодательства РФ", 20.11.1995, N 47, ст. 4473. [↑](#footnote-ref-7)
8. "Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях" от 30.12.2001 N 195-ФЗ (принят ГД ФС РФ 20.12.2001) (ред. от 04.05.2011) // "Собрание законодательства РФ", 07.01.2002, N 1 (ч. 1), ст. 1. [↑](#footnote-ref-8)
9. "Уголовный кодекс Российской Федерации" от 13.06.1996 N 63-ФЗ (принят ГД ФС РФ 24.05.1996) (ред. от 04.05.2011) // "Собрание законодательства РФ", 17.06.1996, N 25, ст. 2954. [↑](#footnote-ref-9)
10. Федеральный закон от 25.02.1999 N 39-ФЗ (ред. от 23.07.2010) "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" (принят ГД ФС РФ 15.07.1998) //  "Собрание законодательства РФ", 01.03.1999, N 9, ст. 1096. [↑](#footnote-ref-10)
11. Закон РСФСР от 26.06.1991 N 1488-1 (ред. от 30.12.2008) "Об инвестиционной деятельности в РСФСР"//"Ведомости СНД и ВС РСФСР", 18.07.1991, N 29, ст. 1005. [↑](#footnote-ref-11)
12. Федеральный закон от 09.07.1999 N 160-ФЗ (ред. от 29.04.2008) "Об иностранных инвестициях в Российской Федерации" (принят ГД ФС РФ 25.06.1999) //  "Собрание законодательства РФ", 12.07.1999, N 28, ст. 3493. [↑](#footnote-ref-12)
13. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 21.04.2011) //   "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 16. [↑](#footnote-ref-13)
14. Постановление Правительства РФ от 05.03.2007 N 145 (ред. от 07.11.2008) "О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий" // "Собрание законодательства РФ", 12.03.2007, N 11, ст. 1336.    [↑](#footnote-ref-14)
15. Постановление Правительства РФ от 11.10.2001 N 714 (ред. от 29.12.2009) "Об утверждении Положения о формировании перечня строек и объектов для федеральных государственных нужд и их финансировании за счет средств федерального бюджета" //    "Собрание законодательства РФ", 22.10.2001, N 43, ст. 4097. [↑](#footnote-ref-15)