

УДК 347.454.3

Актуальные проблемы регулирования отношений по договору строительного подряда¹

Каплунова Арина Владимировна, магистрант, Российской государственной университет правосудия имени В. М. Лебедева, kaplunova.arinka@gmail.com

В данной статье анализируются ключевые аспекты договора строительного подряда, оказывающие существенное влияние на его исполнение. Строительные конфликты составляют значительную долю дел, рассматриваемых в российских судах, и чаще всего связаны с разногласиями по поводу расчета стоимости работ, качества выполненных услуг или соблюдения сроков. Стороны нередко сталкиваются с необходимостью уточнения и согласования ключевых положений договора, что и становится предметом рассмотрения в статье. Для достижения взаимовыгодного соглашения особое значение имеет тщательная проработка и включение всех существенных условий в договор. Чтобы защититься от возможных злоупотреблений со стороны контрагента, сторона договора подряда должна с особой внимательностью отнестись к процессу согласования всех его условий. Особое значение при этом имеют именно ключевые положения, поскольку их отсутствие или неточности в формулировках могут привести к признанию договора недействительным.

Ключевые слова: условия, заказчик, договор строительного подряда, цена, подрядчик, договор.

Разногласия, возникающие по строительным контрактам, на протяжении длительного времени занимают значительное место в практике российских судов. Несмотря на обширный опыт судебных разбирательств в сфере строительства, рост числа поступающих в суд дел свидетельствует о том, что участники строительных контрактов не всегда адекватно оценивают потенциальные юридические риски при заключении и исполнении договоров [1].

Проблема определения ключевых условий договора подряда, их согласования и последующего судебного толкования остается актуальной. В ст. 740 Гражданского кодекса Российской Федерации [2] установлено, что договор строительного подряда возлагает на подрядчика обязанность завершить строительство либо выполнить заявленные работы в установленные сроки и в соответствии с указаниями заказчика. Заказчик должен создать для подрядчика необходимые условия, принять результат работ и произвести оплату по согласованной стоимости.

Как следует из постановлений Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ, для признания договора строительного подряда действительным необходимо наличие двух ключевых условий: определения объекта работ и срока их завершения. Ранее цена договора также считалась существенным условием, однако современная судебная практика не рассматривает отсутствие указания цены как основание для признания договора незаключенным.

Анализ ключевых положений договора подряда начинается с выяснения его предмета. Однако законодательство не дает однозначного ответа на вопрос, что именно следует понимать под данным понятием. Единый подход отсутствует и в научной литературе. Так, О. Г. Кокушкина рассматривает предмет договора подряда как окончательный результат выполненных работ, являющийся итогом деятельности подрядчика [4, с. 53]. В ряде исследований акцент делается на действиях подрядчика, направленных на возведение и сдачу объекта [10, с. 114]. Широко применяется концепция «сложного предмета», согласно которой договор охватывает не только процесс реализации проекта, но и его конечный результат — материальный объект, воплощающий замысел. Арбитражные суды, анализируя строительные договоры подряда, обращают внимание на такие характеристики, как содержание, вид и объем подлежащих выполнению работ [7].

Судебная практика в области договоров строительного подряда традиционно связывает их с возведением сооружений или выполнением строительных задач. До настоящего времени отсутствует единый подход — как в теории, так и на практике — к определению того, какие именно работы или объекты следует включать в понятие «предмет договора». Такая неопределенность создает сложности при заключении и оформлении строительных контрактов. Для устранения разногласий целесообразно, чтобы Верховный Суд РФ дал официальные разъяснения, в которых будет четко определено, что именно следует понимать под строительными работами, приводящими к созданию конкретного объекта. Единый подход к определению предмета договора значительно упростил бы процесс согласования условий и снизил риск признания договоров недействительными вследствие несогласованности ключевых положений, в частности предмета договора.

Как уже отмечалось, срок выполнения работ является еще одним существенным условием, которое должно быть четко определено в договоре строительного подряда. В соответствии со статьей 708 Гражданского кодекса РФ обязательным условием договора подряда является указание сроков выполнения работ — как начального, так и конечного.

Ранее полагали, что отсутствие четких сроков в договоре строительного подряда свидетельствует о его недействительности. В настоящее время суды применяют более гибкий подход к анализу таких договоров с целью определить, согласован ли срок выполнения работ. Президиум ВАС РФ в Информационном письме от 25 февраля 2014 г. N 165 [3] разъяснил, что начало исполнения обязательств подрядчика может быть связано с действиями заказчика или других участников, но лишь при условии, что такие действия будут совершены в установленные договором временные рамки. При отсутствии в договоре указания на сроки действия должны быть осуществлены в разумный срок, что свидетельствует о достижении сторонами договоренности по данному условию [6].

В договоре подряда нет необходимости указывать конкретную дату окончания работ: достаточно определить показатели, по которым будет ясно, что работы завершены. Так, окончание работ может связываться с достижением определенных этапов, зависящих от действий заказчика или третьих лиц. При этом важно, чтобы обе

¹ Научный руководитель: Гетман Яна Борисовна — профессор кафедры гражданского права, Российской государственной университет правосудия имени В. М. Лебедева, кандидат юридических наук, кандидат экономических наук, доцент.

стороны договора четко осознавали сроки выполнения работ и механизмы их возможной корректировки.

Ценообразование в договорах строительного подряда представляет собой вопрос, требующий особого внимания. Судебная практика по данному аспекту остается неоднозначной: одни суды признают цену определяющим фактором [9], другие же не относят ее к существенным условиям договора [8]. Стороны, заключающие подобные соглашения, как правило, стремятся к детальному согласованию стоимости работ. Процесс согласования цены в договорах подряда нередко сопровождается сложностями [5, с. 79]. Гражданский кодекс РФ (ст. 709) предусматривает обязательное условие для таких договоров: либо конкретная стоимость работ должна быть указана в самом договоре, либо должен быть определен способ ее исчисления. В п. 3 указанной статьи закреплено, что цена может определяться посредством составления сметы. При этом она может быть установлена как в твердой, так и в приблизительной форме.

Закрепление твердой цены в договоре является привлекательным для заказчика, поскольку позволяет минимизировать риск роста строительных расходов. Для подрядчика такой вариант может быть выгоден в случае, если его фактические затраты окажутся ниже согласованной суммы. В этой ситуации заказчик оплачивает конечный результат, не учитывая объем фактически выполненной работы и величину расходов подрядчика. Использование приблизительной цены позволяет заказчику гибко управлять бюджетом и оплачивать фактические издержки подрядчика. Однако такой способ сопряжен с риском перерасхода средств, если реализация проекта превысит первоначальную оценку.

Примечания

1. Гладышева Е. Факт выполнения строительных работ: сложности доказывания. URL: <https://www.advgazeta.ru/mneniya/fakt-vypolneniya-stroitelnykh-rabot-slozhnosti-dokazyvaniya/> (дата обращения: 19.08.2025).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1996. N 5. Ст. 410.
3. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 N 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // Вестник ВАС РФ. 2014. N 4.
4. Кокушкина О. Г. Проблема определения предмета договора строительного подряда // Студенческий вестник. 2024. N 20-7.
5. Лобанков В. В. Изменение цены в договоре строительного подряда: проблема регулирования // Государство и право: материалы научной студенческой конференции. Новосибирск, 2023.
6. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 09.02.2024 N Ф05-32135/2023 по делу N А40-73042/2023 // СПС «Консультант-Плюс».
7. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 04.02.2019 N Ф09-8317/18 по делу N А07-33153/2017 // СПС «Консультант-Плюс».
8. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 24.02.2021 N Ф05-23713/2020 по делу N А40-332528/2019 // СПС «Консультант-Плюс».
9. Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.06.2025 N 14АП-2805/2025 по делу N А52-5154/2024 // СПС «Консультант-Плюс».
10. Русанов В. А. Существенные условия договора строительного подряда // Теория и практика современной юридической науки: материалы научно-практической конференции. СПб., 2024.

English version

Current issues in regulating relations under construction contracts

Kaplunova Arina Vladimirovna, master's student, Russian State University of Justice named after V. M. Lebedev

This article analyzes the key aspects of construction contracts that significantly affect their execution. Construction disputes constitute a substantial portion of cases reviewed in Russian courts, most often related to disagreements over the calculation of work costs, quality of services rendered, or adherence to deadlines. Parties frequently encounter the need to clarify and agree on the essential provisions of the contract, which is the main focus of this study. Achieving a mutually beneficial agreement requires careful drafting and inclusion of all essential terms in the contract. To protect against potential abuses by the counterparty, the contracting party must pay special attention to the process of negotiating all contract terms. Particular importance is placed on the key provisions, as their absence or ambiguous wording may result in the contract being declared invalid.

Keywords: terms, client, construction contract, price, contractor, contract.

Итак, в сфере ценообразования по договорам подряда современная практика предоставляет участникам гибкость: договор может заключаться как на твердую, так и на приблизительную стоимость. Следует учитывать, что выбор твердой цены может повлечь для подрядчика финансовые риски в случае непредвиденного роста строительных расходов. При принятии подрядчиком на себя возможных удорожаний строительства заказчик лишается права требовать снижения цены договора, даже если фактически выполненный объем работ окажется меньше запланированного.

В связи с этим обе стороны договора подряда должны с особой внимательностью и ответственностью подходить к составлению и согласованию его условий, чтобы минимизировать риски недобросовестных действий со стороны контрагента.

Особое значение при этом имеют существенные условия договора: их неточное отражение в тексте может привести к признанию договора недействительным. К числу таких условий в договоре строительного подряда относятся обязательства по выполнению работ и сроки их исполнения. Для более четкого понимания содержания предмета договора строительного подряда представляется целесообразным уточнить его определение в разъяснениях высшей судебной инстанции. Следует отметить, что суды нередко квалифицируют срок договора строительного подряда как согласованный даже при отсутствии конкретной календарной даты. Однако привязка срока к определенному событию требует большей ясности в тексте договора, иначе существует риск признания договора незаключенным. Точный и согласованный договор строительного подряда является ключевым фактором, минимизирующим вероятность его оспаривания.