

*Мамеев Руслан Маратович  
студент 4 курса  
Средне-Волжский институт (филиал) ВГУЮ (РПА Минюста  
России),  
Россия, г. Саранск  
e-mail: rus13reggg@mail.ru*

*Машков Евгений Васильевич,  
студент 4 курса  
Средне-Волжский институт (филиал) ВГУЮ (РПА Минюста  
России),  
Россия, г. Саранск*

*Потапова Людмила Александровна,  
кандидат юридических наук, доцент  
Средне-Волжский институт(филиал) ВГУЮ (РПА Минюста России),  
Россия, г. Саранск*

## **СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ В ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОМ РЕГУЛИРОВАНИИ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА**

***Аннотация:** В настоящей работе исследуется договор строительного подряда, как самостоятельный гражданско-правовой договор. Изучаются существенные условия данного договора. Рассматриваются примеры судебной практики, связанные с разрешением проблемных ситуаций по поводу существенных условий договора. Выявляются основные современные тенденции гражданско-правового регулирования договора строительного подряда.*

***Ключевые слова:** договор строительного подряда, подряд, договорные отношения, существенные условия.*

*Mameev Ruslan Maratovich  
4th year student  
Middle Volga Institute (branch) VGUYu (RPA of the Ministry of Justice of  
Russia),  
Russia, Saransk*

*Mashkov Evgeny Vasilievich,  
4th year student  
Middle Volga Institute (branch) VGUYu (RPA of the Ministry of Justice of  
Russia),  
Russia, Saransk*

*Potapova Ludmila Alexandrovna,  
PhD in Law, Associate Professor  
Middle Volga Institute (branch) VGUYu (RPA of the Ministry of Justice of  
Russia),  
Russia, Saransk*

## **CURRENT TRENDS IN CIVIL LAW REGULATION OF THE CONSTRUCTION CONTRACT**

***Abstract:** In this paper, the construction contract is investigated as an independent civil contract. The essential terms of this agreement are being studied. Examples of judicial practice related to the resolution of problematic situations regarding the essential terms of the contract are considered. The main modern trends of civil law regulation of the construction contract are revealed.*

**Key words:** construction contract, contract, contractual relations, essential conditions.

В последние годы активно развивается практика применения договора подряда. В свою очередь, договор строительного подряда, являясь разновидностью договора подряда, в настоящее время является одним из самых популярных и распространенных на практике договоров, конкуренцию которому составляет лишь договор купли-продажи. На основе этого значительный интерес представляет анализ современных тенденций в гражданско-правовом регулировании договора строительного подряда, а также особенностей его практического применения.

В соответствии с п. 1 ст. 740 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ), «по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определённый объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену» [1].

Анализ законодательной дефиниции и в целом ст. 740 ГК РФ позволяет нам сделать вывод, что договор строительного подряда необходимо заключать для: 1) строительства новых зданий или сооружений; 2) реконструкции существующих зданий или сооружений; 3) капитального ремонта

существующих зданий или сооружений. В связи с тем, что главным условием для подписания договора строительного подряда является именно вещественный результат (данный вывод обосновывается примерами из судебной практики, в частности, Постановление АС ВВО от 01.06.2017) [2], нелогичным будет применение данной договорной конструкции в случае: сноса старой постройки; промышленном альпинизме и т. д. В таких ситуациях более обоснованным будет применение договора оказания услуг с применением процедуры оплаты заказчиком процесса, но не материального результата.

Как было отмечено ранее, договор строительного подряда является подвидом договора подряда, в связи с чем интересно изучить признаки, которые позволяют выделить договор строительного подряда в отдельный тип договора. Вероятнее всего, любой договор отличается юридически от другого вида характерными особенностями, выраженными в его существенных условиях, в качестве которых у договора строительного подряда выступают предмет, цена и срок.

Фактически предмет договора строительного подряда нашел свое отражение в п. 2 ст. 740 ГК РФ, где указано, что этот договор «заключается на строительство или реконструкцию предприятия, здания (в том числе жилого дома), сооружения или иного объекта, а также на выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ. Правила о договоре строительного подряда применяются также к работам по капитальному ремонту зданий и сооружений» [1].

На основе этого нельзя не согласиться с Е. В. Гуменюк, который считает, что «специфичность договора строительного подряда выражается в самих работах, реализуемых на его основе, которые ведут к созданию или реконструкции (обновлению, перестройке, реставрации) объектов недвижимости» [3].

Особо важно отметить, что при определении предмета договора строительного подряда определяющее значение имеет техническая документация, которая оформляется между сторонами. Так, п. 2 ст. 743 ГК РФ

закрепляет, что «договором строительного подряда должны быть определены состав и содержание технической документации, а также должно быть предусмотрено, какая из сторон и в какой срок должна предоставить соответствующую документацию» [1].

На практике можно встретить разнообразные позиции по этому поводу, в частности, возникает вопрос: будет ли согласован предмет договора строительного подряда, если стороны не подготовили техническую документацию? Судебная практика исходит из того, что недостаточная детализация предмета договора строительного подряда и отсутствие технической документации не всегда свидетельствуют о несогласованности условия о предмете. Однако, чтобы признать договор валидным, необходимо кое-что зафиксировать: факт приемки выполненных работ может свидетельствовать об отсутствии разногласий относительно предмета договора (Постановление АС ДВО от 05.04.2019) [4]. К тому же, предмет работ может быть детализирован даже *post factum* в актах установленной формы, сметных документах, путем получения положительного заключения государственной экспертизы и т. д. (как это отмечалось в Постановлении АС Московского округа от 31.08.2016) [5]. Более того, как отмечено в Определении Верховного Суда РФ от 31.01.2019, «сдача результата работ лицом, выполнившим их в отсутствие договора подряда, и его принятие лицом, для которого эти работы выполнены, означает заключение сторонами соглашения» [6].

К тому же, на протяжении всего времени ВАС РФ была выработана позиция, в соответствии с которой наличие акта приемки работ, подписанного заказчиком без замечаний, даже если он знал о них на момент подписания, не лишает его права представить суду возражения по качеству работ, и не является препятствием к применению ст. 723 ГК РФ. Обосновывалась данная позиция п. 12 и 13 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.01.2000 № 51, согласно которым наличие подписанного заказчиком акта приемки не лишает его права ссылаться на недостатки работ в обоснование возражений по их объему, стоимости и качеству

[7]. С учетом того, что данное Информационное письмо по-прежнему является одним из наиболее часто применяемых, данная позиция также остается актуальной в современной договорной практике.

На наш взгляд, нельзя однозначно сказать, что данный подход является правильным. Несмотря на то, что его основная задача – защита интересов заказчика и обеспечение достижения той цели, которую преследуют стороны при заключении договора строительного подряда, однако он вызывает серьезные противоречия на практике. Да и в целом, полагаем, что отсутствие чётко установленной технической документации при заключении договора строительного подряда может вызывать трудности при вынесении судами правильного и обоснованного решения. Ведь, как это уже было установлено, техническая документация по договору подряда по сути является той составляющей, которая индивидуализирует сам предмет договора, соответственно целесообразным является её утверждение на этапе заключения. Хотя судебная практика и признает договор строительного подряда без технической документации существующим и заключенным, на наш взгляд, наличие технической документации, смет, планов и пр. необходимо в договорной практике, т. к. их отсутствие чревато созданием трудных правовых ситуаций и непониманий между сторонами. К тому же, с учетом разнообразной практики по данному вопросу, иногда встречаются и такие решения судов, в рамках которых суды признают незаключенными договоры строительного подряда без надлежащей технической документации [8, с. 146].

Как свидетельствует судебная практика, именно на стадии сдачи-приемки законченного строительством объекта и последующей оплаты за выполненные строительные-монтажные работы у сторон договора строительного подряда возникает наибольшее число взаимных претензий друг к другу. При подписании заказчиком акта приемки работ без замечаний бремя доказывания претензий по объему, качеству и стоимости работ возлагается на заказчика (Определение Верховного Суда РФ от 13.10.2016) [9].

Что касается следующего существенного условия договора строительного подряда – цены, – то стоит отметить, что общий порядок оплаты работ закреплен в ст. 746 ГК РФ [1, ст. 746]. Также субъекты договорных отношений по вопросам оплаты строительных работ должны руководствоваться Методикой по разработке и применению нормативов сметной прибыли при определении стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства № 774/пр, содержащей требования и показатели к определению цены в строительстве, актуальные формы локальных смет и способов их детализации и многое другое [10].

Интересной тенденцией, наблюдающейся в судебной практике по данному вопросу, является вопрос согласования сторонами твердой цены работ и дальнейших последствий. Так, согласно Постановлению АС ЗСО от 29.07.2021, согласование сторонами твердой цены работ не лишает заказчика права ссылаться на допущенные при строительстве нарушения в части объемов и качества выполненных работ [11].

Срок выполнения работ также относится к числу существенных условий договора строительного подряда. В частности, к данному договору применимы требования об определении даты начала выполнения работ и завершения работы, а также требования о промежуточных сроках завершения отдельных этапов работы. На основе ранее упомянутого Информационного письма № 51, «договор строительного подряда считается незаключенным, если в нем отсутствует условие о сроке выполнения работ» [7].

Можно резюмировать, что именно благодаря существенным условиям договора строительного подряда можно охарактеризовать данный договор, отмечая его самостоятельность. Стоит отметить, что договор строительного подряда обладает специфичностью в его регулировании по причине наличия как обязательных, так и необязательных норм, имеющих значение при осуществлении строительства. В связи с этим, техническая сложность предмета рассматриваемого договора, широкий охват им различных вопросов, возникающих при строительстве, предопределяют существование множества

норм и правил, содержащихся непосредственно в законодательстве, а также в иных документах, требующихся в строительном подряде, что является ещё одним отличительным признаком договора строительного подряда. В этом аспекте примечательно мнение Н. А. Адамова, который отмечает, что «содержание отдельного договора строительного подряда может зависеть от масштаба стройки, желаний сторон, состава субъектов договоров и их юридической подготовки» [12, с. 4]. Фактически, специфика договора подряда заключается еще и в том, что его структура и содержание могут изменяться в зависимости от конкретной ситуации.

В рамках данного исследования следует отметить тенденцию привлечения внимания к форс-мажорным обстоятельствам, прописанным в договорах, что связано с пандемией COVID-19. С учетом большого числа ограничений, вводимых в период с начала 2020 года по настоящее время, повлекших за собой многочисленные срывы договорных обязательств, особую актуальность приобрел вопрос, что относится к форс-мажору, а что нет. На основе анализа действующего законодательства и правоприменительной практики можно прийти к выводу, что, очевидно, каждый конкретный случай рассматривается судом индивидуально. Тем не менее, сразу стоит отметить, что пандемия чисто практически не может являться форс-мажором абсолютно для всех ситуаций, которые могут возникнуть при неисполнении договоров строительного подряда в это время. В частности, не являются форс-мажором отдельные предпринимательские риски: нарушение обязательства субподрядчиком; отсутствие на рынке строительных товаров; увеличение цен на строительные материалы; изменение курса иностранной валюты и другие подобные ситуации, фактически не находящиеся в зависимости от пандемии. Относительно отсутствия денежных средств у одного из контрагентов считается, что они признаются форс-мажором только, если негативные последствия появились вследствие ограничительных мер, и сторона действительно не могла их избежать. Таким образом, признание пандемии COVID-19 в качестве форс-

мажора по договорам строительного подряда в каждом случае устанавливается судом отдельно [13, с. 153-154].

Таким образом, договор строительного подряда, занимая ведущее положение в современных общественных отношениях, является самостоятельным видом договора подряда. Договорные отношения, складывающиеся в рамках реализации договора строительного подряда, отличаются особой сложностью, что обусловлено существенными условиями договора, комплексностью правового регулирования, индивидуальностью каждой ситуации при строительстве того или иного объекта и т. д. Подобная усложнённость договорных отношений в этой сфере приводит к довольно частым спорам, которые рассматриваются судами. Зачастую происходит оспаривание существенных условий договора строительного подряда, поэтому ранее нами неслучайно акцентировалось внимание на необходимости понимания и согласования существенных условий, учёта возможных последствий и рисков при заключении договора.

#### **Список источников:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): Федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
2. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 01.06.2017 № Ф01-1919/2017 по делу № А29-7157/2016 // СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=6ZIwhpSaSZbUNP8J1&cacheid=FCA1CA32291961E48C380550A1299278&mode=splus&base=AVV&n=78970&rnd=0.07790910104059723#F13yhpSN9Xz9407D> (дата обращения: 25.04.2022 г.).
3. Гуменюк Е.В. Договор строительного подряда: учеб. пособие. Хабаровск: Изд-во ДВГУПС, 2012. 120 с.
4. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 05.04.2019 № Ф03-799/2019 по делу № А73-11024/2018 // СПС «КонсультантПлюс». URL:



<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=6ZIwhpSaSZbUNP8J1&cacheid=9AAA295220802DFE26EB7D7915827FE0&mode=splus&base=ADV&n=108380&rnd=0.07790910104059723#beWwhpSkWtXrBGuq> (дата обращения: 25.04.2022 г.).

5. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 31.08.2016 № Ф05-12654/2016 по делу № А40-200468/2015 // СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=6ZIwhpSaSZbUNP8J1&cacheid=78F769231E2799930A78C4450F59CEBB&mode=splus&base=AMS&n=251650&rnd=0.07790910104059723#HwbwhpSaANsnjEaB1> (дата обращения: 25.04.2022 г.).

6. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 31.01.2019 по делу № 305-ЭС18-17717, А40-185188/2017 // СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=6ZIwhpSaSZbUNP8J1&cacheid=1D590C7CBC92FD3EAB780A87146AC22F&mode=splus&base=ARB&n=569299&rnd=0.07790910104059723#oSgwhpSTy3WZCleR> (дата обращения: 25.04.2022 г.).

7. Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда: Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51 // Вестник ВАС РФ. 2000. № 3.

8. Устинова Т.А. Техническая документация как необходимое доказательство по спорам, вытекающим из договоров строительного подряда // Молодой ученый. 2018. № 23 (209). С. 145-148.

9. Определение Верховного Суда РФ от 13.10.2016 № 304-ЭС16-12756 по делу № А45-9048/2015 // СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=6ZIwhpSaSZbUNP8J1&cacheid=F7329DF6535B0480D80E1E0E0F474D63&mode=splus&base=ARB&n=477991&rnd=0.07790910104059723#jFwwhpSKBoP0kuTX> (дата обращения: 25.04.2022 г.).

10. Об утверждении Методики по разработке и применению нормативов сметной прибыли при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства: Приказ Минстроя России от 11.12.2020 № 774/пр (Зарегистрировано в Минюсте России 11.02.2021 № 62465) // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения: 25.04.2022 г.).

11. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 29.07.2021 № Ф04-2244/2021 по делу № А70-6120/2020 // СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=6ZIwhpSaSZbUNP8J1&cacheid=8215259C734DDA982EE3BA4BB92CC92A&mode=splus&base=AZS&n=177876&rnd=0.07790910104059723#vKmxhpSya2b7ciX21> (дата обращения: 25.04.2022 г.).

12. Адамов Н.А. Особенности договора строительного подряда и проблемы правового регулирования взаимодействия участников процесса строительства // Бухгалтер и закон. 2018. № 9 (81). С. 2-5.

13. Бросалина А.А. Договор строительного подряда: вопросы теории и практики // Вопросы российской юстиции. 2021. С. 141-157.