УДК 347.4:347.7

Печникова В.Д.
Студент
Россия, город Казань

ДОГОВОР СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА: ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКО-ПРАВОВОЙ АСПЕКТ

Аннотация. Статья посвящена исследованию договора строительного подряда как правовой формы организации предпринимательской деятельности в строительной сфере. Актуальность темы обусловлена высокой капиталоемкостью строительных проектов, сложностью распределения договорных рисков и значительным количеством споров о сроках, стоимости, качестве и приемке работ. Цель исследования состоит в выявлении особенностей предпринимательско-правового регулирования строительного подряда и определении договорных механизмов снижения правовых рисков сторон. Использованы формально-юридический, системный, сравнительно-правовой методы и анализ судебной практики. Обоснован вывод о необходимости комплексной модели договора, объединяющей технические, финансовые, организационные и доказательственные условия.

Ключевые слова: предпринимательство, договор, строительный подряд, подрядчик, заказчик, договорные риски, судебная практика.

Pechnikova V.D.
Student
Russian, Kazan

CONSTRUCTION CONTRACT: THE BUSINESS LAW ASPECT

Abstract. The article examines the construction contract as a legal instrument for organizing business activity in the construction sector. The relevance of the topic stems from the capital intensity of construction projects, the complexity of contractual risk allocation, and the frequency of disputes concerning deadlines, prices, quality and acceptance of works. The purpose of

the study is to identify the business-law features of construction contract regulation and to determine contractual mechanisms for reducing the parties' legal risks. The research employs formal legal, systemic and comparative legal methods, together with an analysis of judicial practice. The article substantiates the need for an integrated contractual model combining technical, financial, organizational and evidentiary provisions.

Keywords: entrepreneurship, contract, construction contract, contractor, customer, contractual risks, judicial practice.

ВВЕДЕНИЕ

Строительство относится к числу сфер предпринимательской деятельности, в которых договорное регулирование имеет особое значение. Реализация строительного проекта предполагает длительное взаимодействие заказчика, подрядчика, проектировщиков, поставщиков, технических специалистов и иных участников. При этом исполнение обязательств связано с существенными финансовыми вложениями, использованием специальных знаний, соблюдением технических регламентов и строительных норм, а также с воздействием внешних факторов, способных повлиять на сроки и стоимость работ.

Основной гражданско-правовой конструкцией, опосредующей выполнение строительных работ, выступает договор строительного подряда. В соответствии со статьей 740 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик — создать необходимые условия, принять результат и уплатить обусловленную цену [1]. Вместе с тем предпринимательская природа отношений проявляется не только в субъектном составе, но и в целях заключения договора, профессиональном характере деятельности сторон, распределении коммерческих рисков и повышенных требованиях к организации исполнения.

На практике существенные затруднения вызывают согласование технической документации и сметы, оформление дополнительных работ, изменение цены, определение момента возникновения обязанности по оплате, приемка результата при наличии недостатков, а также распределение ответственности за нарушение сроков. Недостаточная детализация этих вопросов способна привести к конфликту даже при фактическом выполнении значительной части строительного проекта.

Цель настоящего исследования — определить содержание предпринимательско-правового аспекта договора строительного подряда и предложить комплексные договорные инструменты, позволяющие снизить риск нарушения обязательств и последующих судебных споров. Для достижения цели поставлены задачи: раскрыть особенности правовой природы договора; исследовать значение технической документации, сметы и сроков; проанализировать правовые проблемы оплаты и приемки работ; обобщить отдельные подходы судебной практики; сформулировать рекомендации по совершенствованию договорной работы.

МЕТОДЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Методологическую основу исследования составили формально-юридический метод, примененный при анализе положений ГК РФ и законодательства о градостроительной деятельности; системный метод, позволивший рассмотреть договор как взаимосвязанную совокупность технических, организационных и финансовых условий; сравнительно-правовой метод, использованный для разграничения общих положений о подряде и специальных правил о строительном подряде; а также метод анализа судебной практики. Нормативную базу образуют положения главы 37 ГК РФ, прежде всего статьи 740–757, нормы о предпринимательской ответственности и общие положения об обязательствах.

Эмпирическую основу составили разъяснения высших судебных инстанций и опубликованные судебные акты по спорам, связанным с

оплатой, приемкой и качеством строительных работ. Исследование носит преимущественно доктринальный и прикладной характер: выводы сформулированы посредством правового анализа нормативных предписаний и выявления типовых конфликтных ситуаций, а не на основе статистической выборки всех строительных споров.

РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

1. Предпринимательско-правовая природа договора строительного подряда

Договор строительного подряда является самостоятельным видом договора подряда, обладающим специальным предметом и особым режимом исполнения. Его квалифицирующим признаком выступает выполнение работ, направленных на создание или изменение объекта недвижимости либо на осуществление иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ. Статья 740 ГК РФ относит к сфере его применения строительство и реконструкцию предприятий, зданий, сооружений и иных объектов, монтажные, пусконаладочные работы, а также капитальный ремонт зданий и сооружений, если иное не установлено договором.

Предпринимательско-правовой аспект договора раскрывается через несколько взаимосвязанных характеристик. Во-первых, обязательства обычно возникают между профессиональными участниками оборота, действующими самостоятельно и на свой риск. Во-вторых, договор служит инструментом организации хозяйственной деятельности и достижения экономического результата. В-третьих, его исполнение предполагает координацию ресурсов и действий сторон на протяжении продолжительного периода. В-четвертых, нарушение обязательств способно повлечь не только прямые имущественные потери, но и простой

техники, срыв производственных графиков, увеличение стоимости финансирования и нарушение обязательств перед третьими лицами.

При этом предпринимательская направленность отношений не образует отдельного договорного типа и не отменяет гражданско-правовую природу обязательства. К отношениям применяются специальные нормы о строительном подряде, общие положения о подряде и обязательствах, а в соответствующих случаях — нормы градостроительного законодательства, технического регулирования и законодательства о закупках. Следовательно, правовой режим договора носит комплексный характер.

В научной литературе договор традиционно рассматривается как средство юридической организации имущественного обмена и распределения рисков между участниками оборота. Применительно к строительству это значение усиливается: договор должен не просто закреплять обязанность выполнить работы, но и обеспечивать управляемость проекта — устанавливать последовательность действий, порядок принятия решений, обмена документацией, фиксации изменений и подтверждения фактического исполнения.

2. Техническая документация, смета и цена как элементы управления проектом

Особое значение для строительного подряда имеют техническая документация и смета. В силу статьи 743 ГК РФ подрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание и иные требования к работам, и со сметой, определяющей цену. Договором должны быть определены состав и содержание технической документации, а также сторона и срок ее предоставления.

Из указанного регулирования следует, что техническая документация выполняет не только проектную, но и доказательственную функцию. Именно с ней сопоставляются фактически выполненные работы,

определяется наличие отступлений, оценивается обоснованность дополнительных работ и устанавливается соответствие результата договору. Поэтому отсылка к документации без ее надлежащей идентификации — указания редакции, даты утверждения, состава приложений и порядка внесения изменений — создает неопределенность предмета исполнения.

Смета, в свою очередь, выступает финансовой моделью проекта. Она позволяет соотнести объем работ с ценой, определить стоимость отдельных этапов и сформировать порядок расчетов. В договоре целесообразно прямо указать, является ли цена твердой или приблизительной, какие затраты включены в нее, каким образом учитываются изменения стоимости материалов и оборудования, а также какие документы подтверждают выполнение и стоимость этапов. Условия об индексации или корректировке цены должны содержать объективные критерии и процедуру согласования, а не предоставлять одной стороне неограниченное право на одностороннее изменение стоимости.

Отдельную проблему образуют дополнительные работы. По пункту 3 статьи 743 ГК РФ подрядчик, обнаруживший не учтенные в технической документации работы и необходимость увеличения сметной стоимости, обязан сообщить об этом заказчику. При отсутствии ответа в установленный законом или договором срок подрядчик по общему правилу должен приостановить соответствующие работы. Несоблюдение этой процедуры создает риск отказа во взыскании их стоимости. Поэтому в договоре рекомендуется закрепить адресатов уведомлений, допустимые способы направления, сроки ответа, форму согласования и последствия отсутствия ответа.

Представляется обоснованным включать в договор отдельный регламент управления изменениями (change order): инициатор изменения направляет описание, техническое обоснование, расчет влияния на цену и

календарный график; уполномоченные представители сторон согласуют изменение письменно; до согласования подрядчик продолжает только те работы, которые могут безопасно выполняться без спорного изменения. Такой механизм снижает риск последующего спора о том, были ли дополнительные работы заказаны и подлежат ли они оплате.

3. Сроки исполнения и распределение предпринимательских рисков

Сроки выполнения работ имеют для строительного проекта не только юридическое, но и экономическое значение. Нарушение календарного графика может повлечь увеличение накладных расходов, простой персонала и техники, нарушение связанных договоров, а также предъявление требований о неустойке и возмещении убытков. Поэтому календарный график целесообразно оформлять как приложение к договору с выделением этапов, контрольных точек, сроков предоставления исходных данных и обязанностей заказчика по обеспечению доступа к площадке.

Риск случайной гибели или повреждения объекта строительства до его приемки распределяется с учетом статьи 741 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором. Однако практическое управление рисками требует более подробного регулирования: стороны должны определить порядок охраны площадки, хранения материалов, страхования, допуска третьих лиц, документирования аварийных и погодных обстоятельств, а также уведомления о событиях, влияющих на исполнение.

Для предпринимательских обязательств характерен повышенный стандарт ответственности. Согласно пункту 3 статьи 401 ГК РФ лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы. Само по себе отсутствие денежных средств, нарушение обязательств контрагентами или отсутствие на рынке необходимых товаров обычно не освобождает предпринимателя от ответственности. В связи с этим договор не должен ограничиваться

общей формулировкой о форс-мажоре: необходимо определить процедуру уведомления, перечень подтверждающих документов, обязанность минимизировать последствия и порядок возобновления работ.

Рекомендуется также разграничивать обстоятельства, находящиеся в сфере контроля подрядчика, и обстоятельства, обусловленные действиями заказчика либо внешними препятствиями. Например, задержка передачи строительной площадки, проектной документации или исходных данных может повлиять на сроки исполнения и потребовать корректировки графика. В договоре следует установить обязанность стороны, столкнувшейся с препятствием, своевременно направить мотивированное уведомление и представить расчет влияния такого препятствия на критический путь проекта.

4. Оплата и приемка результата работ: ключевые точки судебного риска

В соответствии со статьей 746 ГК РФ оплата выполненных подрядчиком работ производится в размере, предусмотренном сметой, и в сроки и порядке, установленные законом или договором. При отсутствии специальных условий применяются общие правила статьи 711 ГК РФ. Стороны вправе предусмотреть поэтапную оплату, авансирование, удержание части цены до устранения замечаний либо окончательный расчет после приемки объекта.

В предпринимательских отношениях особенно важно не смешивать факт выполнения работ, факт их предъявления к сдаче и наступление срока оплаты. Договор должен определять комплект документов, подтверждающих объем и стоимость работ, срок проверки, порядок направления мотивированного отказа, последствия уклонения от приемки и условия оплаты бесспорной части. Неопределенность процедуры зачастую становится причиной спора о просрочке кредитора, неправомерном отказе от подписания актов либо необоснованном удержании оплаты.

Статья 753 ГК РФ предусматривает оформление сдачи результата работ актом, подписанным сторонами. При отказе одной стороны от подписания в акте делается отметка, после чего документ может быть подписан другой стороной. Односторонний акт сдачи или приемки может быть признан судом недействительным, если мотивы отказа от подписания признаны обоснованными. Следовательно, односторонний акт не обладает заранее установленной и безусловной доказательственной силой: суд оценивает обстоятельства сдачи, содержание возражений заказчика и доказательства фактического выполнения.

В Информационном письме Президиума ВАС РФ от 24 января 2000 г. № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» сформулированы подходы к оценке актов приемки, в том числе односторонних, и доводов заказчика о недостатках, объеме и стоимости работ [2]. Эти разъяснения сохраняют практическую значимость при разрешении споров: наличие подписанного акта само по себе не лишает заказчика возможности заявлять о недостатках, а одностороннее оформление сдачи требует исследования причин отказа второй стороны.

Показательным примером применения данных подходов является рассмотрение Арбитражным судом города Санкт-Петербурга и Ленинградской области дела № А56-41662/2024. В судебном акте от 20 августа 2024 г. суд сослался на положения статей 720, 723 и 724 ГК РФ и разъяснения Информационного письма № 51, указав на необходимость оценивать доводы о недостатках и качестве работ, несмотря на наличие актов приемки [3]. Значение такого подхода состоит в том, что документальное оформление сдачи не подменяет проверку реального качества результата.

Таким образом, договорная процедура приемки должна включать: уведомление о готовности к сдаче; срок и порядок осмотра; участие технического надзора и представителей заказчика; перечень документов

исполнительной документации; форму дефектной ведомости; разграничение существенных и устранимых недостатков; сроки устранения; правила повторной приемки. Целесообразно отдельно закрепить, что замечания, не препятствующие безопасному и функциональному использованию результата, фиксируются в акте и устраняются в согласованный срок, если это соответствует характеру работ и требованиям закона.

5. Предложения по совершенствованию договорной практики

Проведенный анализ позволяет предложить модель договора строительного подряда, основанную на четырех взаимосвязанных блоках условий.

Первый блок — технический. Он должен содержать точное описание объекта и результата, перечень и редакции проектной и рабочей документации, требования к качеству, порядок согласования изменений, правила ведения исполнительной документации и критерии завершенности этапов.

Второй блок — финансовый. В него следует включать цену или способ ее определения, смету, структуру платежей, условия авансирования, основания удержаний, порядок индексации, правила оплаты дополнительных работ и механизм расчетов при досрочном прекращении договора.

Третий блок — организационно-рисковый. Он должен регулировать календарный график, распределение обязанностей по предоставлению площадки и исходных данных, порядок взаимодействия представителей сторон, страхование, охрану объекта, уведомление о препятствиях, последствия приостановления и процедуру изменения сроков.

Четвертый блок — доказательственный. В нем рекомендуется закрепить юридически значимые адреса и каналы обмена сообщениями, уполномоченных лиц, требования к электронным документам, сроки ответа,

формы актов и журналов, порядок фотофиксации, правила составления дефектных ведомостей и претензионный порядок.

Научная новизна предлагаемого подхода заключается в рассмотрении договора строительного подряда не только как обязательства по достижению строительного результата, но и как инструмента комплексного управления предпринимательским проектом. В такой модели каждое ключевое обязательство должно иметь корреспондирующую процедуру подтверждения исполнения и заранее установленное последствие нарушения. Это позволяет уменьшить разрыв между технической реальностью строительной площадки и юридической доказательственной базой сторон.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Договор строительного подряда обладает выраженной предпринимательско-правовой спецификой, обусловленной профессиональным характером деятельности участников, высокой стоимостью и продолжительностью проекта, сложностью технического результата и множественностью сопутствующих рисков. Его правовое регулирование формируется сочетанием специальных положений § 3 главы 37 ГК РФ, общих норм о подряде и обязательствах, а также требований градостроительного и технического законодательства.

Проведенное исследование позволяет сделать следующие выводы. Во-первых, техническая документация и смета имеют двойное значение: определяют параметры исполнения и одновременно служат основой доказывания объема, качества и стоимости работ. Во-вторых, дополнительные работы должны оформляться в установленной статьей 743 ГК РФ процедуре; фактическое выполнение без надлежащего согласования повышает риск отказа во взыскании их стоимости. В-третьих, условия об оплате и приемке должны четко разграничивать выполнение, предъявление результата, проверку и наступление срока платежа. В-четвертых,

односторонний акт приемки подлежит оценке в совокупности с обстоятельствами сдачи и мотивами отказа заказчика.

Практическим результатом исследования является предложение использовать в договорах строительного подряда четырехблочную модель условий: техническую, финансовую, организационно-рисковую и доказательственную. Ее применение может быть полезно коммерческим организациям, индивидуальным предпринимателям, юридическим службам заказчиков и подрядчиков при подготовке договоров, согласовании изменений и формировании доказательств исполнения.

Следовательно, эффективность правового регулирования строительного подряда зависит не столько от увеличения количества договорных положений, сколько от их согласованности и исполнимости. Договор должен заранее определять, кто, когда и каким способом принимает решения, подтверждает выполненные работы, согласовывает изменения и несет последствия наступления конкретных рисков. Такой подход способствует устойчивости предпринимательского оборота и снижению конфликтности в строительной сфере.

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (редакция, действующая на дату подготовки статьи). Ст. 711, 720, 723, 740–757.
2. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.01.2000 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда».
3. Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 20.08.2024 по делу № А56-41662/2024.
4. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем».
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

6. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга третья: Договоры о выполнении работ и оказании услуг. М.: Статут, 2002.
7. Иоффе О. С. Обязательственное право. М.: Юридическая литература, 1975.
8. Суханов Е. А. Российское гражданское право: учебник: в 2 т. Т. 2: Обязательственное право. М.: Статут, актуальное издание.