

*Великий Игорь Игоревич*

*студент*

*3 курс, Академия права и управления ФСИН России*

*Россия, г. Рязань*

## **ДОГОВОР СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА: ХАРАКТЕРИСТИКА, ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ**

***Аннотация:** статья посвящена анализу правовой природы договора строительного подряда, рассмотрению существенных условий данного договора и имеющихся в этой сфере правовых пробелов. Отсутствие ясного понимания сторонами принимаемых на себя обязательств существенно усложняет прогнозирование правовых последствий. В этой связи заказчику и подрядчику необходимо учитывать множество юридических нюансов, позволяющих составить договор, соответствующий требованиям обеих сторон.*

***Ключевые слова:** строительство; договор строительного подряда; строительные работы; заказчик; подрядчик.*

*Velikii Igor Igorevich, Construction contract: characteristics, problems of legal regulation.*

***Annotation:** The article is devoted to the analysis of the legal nature of the construction contract, consideration of the essential terms of this contract and the existing legal gaps in this area. The lack of a clear understanding of the obligations assumed by the parties makes it much more difficult to predict the legal consequences. In this regard, the customer and the contractor need to take into account many legal nuances that allow them to draw up a contract that meets the requirements of both parties.*

***Keywords:** construction; construction contract; construction works; customer; contractor.*

Одну из ключевых отраслей экономики любого государства составляет строительство, поскольку способствует развитию общественной, коммунальной, жилищной инфраструктуры. Строительство является сложным многосторонним процессом, на регламентацию которого направлено множество юридических норм.

В Российской Федерации основы правового регулирования строительного подряда содержатся в 3 параграфе 37 главы ГК РФ. Так, в соответствии с частью 1 статьи 740 ГК РФ, договор строительного подряда предполагает обязанность подрядчика в определенный договором срок возвести какой-либо объект, исходя из задания заказчика, или исполнить какие-либо работы, связанные со строительством, а также обязанность заказчика по созданию необходимых условий для выполнения таких работ и их последующей приемке и оплате [1].

Договор строительного подряда представляет собой двустороннее соглашение, т.е. носит консенсуальный характер, поэтому считается заключенным с момента достижения заказчиком и подрядчиком согласия по всем существенным условиям, к которым следует отнести предмет (сами работы или результат в виде готового объекта), срок выполнения работ и цену.

Примечательно, что в литературе нет единого мнения относительно определения содержания предмета договора строительного подряда. Однако следует согласиться с мнением большинства ученых о том, что при заключении такого договора в разделе о предмете важно четко и подробно описать виды выполняемых работ, их объем, требования к качеству работ и соответствия их техническим стандартам и мерам безопасности, требование

использовать только сертифицированные материалы, а также требования о результате таких работ (каким должен быть готовый объект). Поэтому если из содержания договора можно однозначно понять, какие работы подлежат выполнению и какой результат должен получиться, то условие о предмете можно считать согласованным.

В наиболее общем виде предмет договора строительного подряда могут составлять строительные, монтажные, пусконаладочные работы на этапе стройки, а также работы по реконструкции зданий и сооружений. Кроме того, как следует из части 2 статьи 740 ГК РФ, по правилам договора подряда может выполняться также капитальный ремонт объектов строительства [1].

Срок выполнения работ представляет собой еще одно существенное условие по договору строительного подряда. Как разъясняет Президиум ВАС РФ, «договор строительного подряда не признается заключенным, если он не содержит условия о сроке выполнения работ» [2]. Как правило, проектная документация, прилагаемая к договору строительного подряда, включает четко расписанные сроки выполнения конкретных этапов работ и срок окончания работ, т.е. достижения требуемого результата – завершенного объекта. В большинстве случаев, в договоре указываются сроки начала и окончания строительства. Однако представляется не лишним включать в содержание договора также поэтапные сроки во избежание возможных разногласий между заказчиком и подрядчиком, т.к. строительство апеллирует, например, такими категориями, как «мокрый процесс», под которым понимаются промежуточные работы по заливке пола или штукатурке стен. При этом указанный этап строительных работ предполагает наличие определенного количества времени, требуемого для высыхания и прочности, следовательно, если такие работы проводятся на открытом объекте в условиях плохих погодных условий – данный срок может быть увеличен, что может вызвать претензии у

заказчика относительно окончания выполнения строительства в установленный в договоре срок. Кроме того, нередко в процессе строительства возникает необходимость в выполнении каких-либо промежуточных работ повторно, что также требует дополнительных временных и финансовых затрат. В этой связи представляется целесообразным для исключения противоречий между заказчиком и подрядчиком при сдаче-приемке работ, установить единый срок принятия работ, при отсутствии такого в договоре. Внести изменения в часть 1 статьи 720 ГК РФ, дополнив положением: «заказчик обязан в течение 10 рабочих дней с момента представления подрядчиком актов сдачи-приемки работ подписать их, либо направить мотивированный отказ».

Мы подошли к рассмотрению третьего существенного условия договора строительного подряда – цены. Как следует из нормы, предусмотренной в части 1 статьи 743 ГК РФ, на подрядчика возлагается обязанность по выполнению строительных и связанных с ними работ в соответствии со сметой, содержащей цену работ [1]. Смета, как и проектная документация, является обязательным приложением к договору строительного подряда, в ней прописывается стоимость каждого конкретного этапа строительных работ, а также фиксируются затраты на строительные материалы. Важно подчеркнуть, что в соответствии с разъяснениями Президиума ВАС РФ, если рассматриваемый договор не содержит конкретных положений о том, в какой форме оговорена цена строительных работ, в приблизительной или в твердой, то презюмируется, что сторонами согласована твердая, фиксированная цена, что исключает одностороннее волеизъявление подрядчика по увеличению стоимости таких работ [3].

Помимо перечисленных существенных условий, при заключении договора строительного подряда заказчику и подрядчику важно согласовывать также и отражать в договоре условия об изменении хода

работ, о предъявлении выполненных работ и их оплате, о гарантии качества работ, о расторжении договора, о претензионном порядке решения споров. Таким образом, можно резюмировать, что при заключении договора строительного подряда важно обращать внимание на все условия и согласовывать их перед подписанием во избежание возможных последующих разногласий, а также в виду того, что строительные работы – это всегда дорогостоящий процесс.

### **Использованные источники:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) (с изм. и доп. от 13 декабря 2024 г. № 459-ФЗ) // Российская газета. 8 декабря 1994 г. № 238-239.
2. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» // Официальные документы. 8 февраля 2000 г. № 5.
3. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2014 г. № 4.