Родяшин Юрий Алексеевич

Студент

университет «Синергия»

Российская Федерация, Тюмень, 2026

Rodyashin Yuri Alekseevich

Student

Synergy University

Russian Federation, Tyumen, 2026

ДОГОВОР СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА: ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА
CONSTRUCTION CONTRACT: THEORY AND PRACTICE

Аннотация

Договор строительного подряда занимает особое место в системе гражданско-правовых договоров, сочетая общие свойства подряда со специальными правилами, обусловленными характером строительной деятельности. В настоящей работе системно исследованы правовая природа договора, теоретические дискуссии о его отраслевой принадлежности и ключевые проблемы правоприменительной практики. На основе анализа статистических данных арбитражных судов за 2021–2023 годы выявлены устойчивые тенденции роста числа споров при одновременном снижении доли удовлетворённых требований — с 65–66% до 19%, что свидетельствует о существенном ужесточении стандартов доказывания. Установлено, что наиболее острыми практическими проблемами являются неопределённость технической документации как условия договора, злоупотребления при приёмке работ и асимметричное распределение бремени доказывания в гарантийный период. Предложены меры по совершенствованию договорной работы и унификации судебных подходов. Ключевые слова: договор

строительного подряда; существенные условия; техническая документация; приёмка работ; гарантийные обязательства; судебная практика

Annotation

The construction contract occupies a special place in the system of civil law contracts, combining the general features of a contract with special rules determined by the nature of construction activities. This paper systematically examines the legal nature of the contract, theoretical discussions about its sectoral affiliation, and key problems in law enforcement practice. Based on an analysis of statistical data from arbitration courts for 2021–2023, stable trends have been identified showing an increase in the number of disputes while the share of satisfied claims has decreased — from 65–66 % to 19 %, which indicates a significant tightening of evidentiary standards. It has been established that the most pressing practical problems are the uncertainty of technical documentation as a contractual term, abuses during the acceptance of work, and the asymmetric distribution of the burden of proof during the warranty period. Measures to improve contract management and unify judicial approaches have been proposed.

1. Введение

Договор строительного подряда относится к числу наиболее сложных договорных конструкций российского гражданского права. Его сложность обусловлена тремя взаимосвязанными факторами: особой общественной значимостью объектов строительства, длительным характером исполнения обязательств и множественностью участвующих лиц. Статистика арбитражных судов демонстрирует устойчивый рост количества споров, вытекающих из договоров строительного подряда. Если в 2021 году таких дел насчитывалось 27 144, в 2022 году — 28 487, то в 2023 году их число увеличилось ещё на 5% по отношению к 2021 году. При этом доля удовлетворённых требований снизилась с 65–66% в 2021–2022 годах до 19% в 2023 году. Это означает, что суды стали значительно строже оценивать доказательственную базу сторон. Возникает закономерный вопрос: почему развитое специальное законодательство не обеспечивает снижения

конфликтности в рассматриваемой сфере? Настоящая работа отвечает на этот вопрос, последовательно рассматривая правовую природу договора, содержание его ключевых условий и структурные проблемы правоприменения.

1. Introduction

The construction contract is one of the most complex contractual structures in Russian civil law. Its complexity is due to three interrelated factors: the special social significance of construction projects, the long-term nature of the performance of obligations, and the large number of parties involved. Statistics from arbitration courts show a steady increase in the number of disputes arising from construction contracts. If in 2021 there were 27,144 such cases, and in 2022 — 28,487, then in 2023 their number increased by another 5% compared to 2021. At the same time, the share of satisfied claims decreased from 65–66% in 2021–2022 to 19% in 2023. This means that the courts have become significantly stricter in assessing the evidentiary basis of the parties. A logical question arises: why doesn't the developed special legislation ensure a reduction in conflict in the area under consideration? This paper answers this question by systematically examining the legal nature of the contract, the content of its key terms, and the structural issues in law enforcement.

2. Правовая природа и место в системе договоров

2.1. Легальное определение Согласно п. 1 ст. 740 Гражданского кодекса 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. Из данного определения вытекают признаки, отличающие этот договор от общего подряда. Во-первых, предметом выступают именно строительные работы, а не любые работы по созданию материального результата. Во-вторых, обязанность заказчика носит активный, «содействующий» характер: он должен создать

необходимые условия, а не просто принять результат. В-третьих, результат работ неразрывно связан с земельным участком или существующим объектом недвижимости.

2.2. Разграничение со смежными договорами В доктрине отсутствует единство в вопросе о том, является ли строительный подряд разновидностью общего подряда или самостоятельным договорным типом. Преобладающий подход рассматривает его как специальный вид подряда, к которому субсидиарно применяются общие нормы главы 37 ГК РФ. Практическое значение имеет разграничение строительного подряда с договором возмездного оказания услуг и с договором долевого участия в строительстве. Критерием разграничения выступает не характер процесса, а особая связь результата работ с недвижимостью. Именно этот признак предопределяет специальные правила о приёмке, гарантиях и распределении рисков.

2.3. Субъектный состав

Правовое положение сторон существенно различается в зависимости от типа заказчика. В частных отношениях стороны формально равны. Однако когда заказчиком выступает государственный или муниципальный орган, договор попадает под действие Федерального закона № 44-ФЗ, что вносит существенные особенности в порядок заключения и исполнения. Подрядчик, как правило, должен обладать специальной правоспособностью — членством в саморегулируемой организации. Отсутствие необходимого статуса порождает неопределённость в вопросе о действительности договора, поскольку судебная практика не выработала единого подхода к последствиям такого дефекта.

3. Содержание ключевых условий договора

3.1. Цена: конфликт определённости и изменчивости Цена относится к числу наиболее проблемных условий. С одной стороны, заказчик заинтересован в твёрдой цене, позволяющей планировать бюджет. С другой стороны, длительный срок строительства делает фиксированную цену

рискованной для подрядчика. Законодательство не содержит общего механизма корректировки цены. На практике применяются три модели: твёрдая цена, открытая цена и возмещение затрат с вознаграждением. Если договор содержит твёрдую цену без условия о её изменении, подрядчик, столкнувшийся с существенным удорожанием материалов, может пытаться ссылаться на ст. 451 ГК РФ. Однако суды крайне редко удовлетворяют такие требования, требуя одновременного наличия нескольких условий: непредвидимости изменения обстоятельств, отсутствия договорного распределения рисков и угрозы существенного нарушения интересов стороны.

3.2. Техническая документация Вопрос о том, является ли техническая документация существенным условием договора, остаётся дискуссионным. Одни суды рассматривают утверждённую проектно-сметную документацию как необходимое условие действительности договора, другие ограничиваются требованием определимости видов работ. Неопределённость порождает серьёзные практические последствия. Признание договора незаключённым лишает подрядчика права требовать оплаты по договорной цене, оставляя ему лишь возможность взыскания неосновательного обогащения, что существенно меняет расчётный механизм. В 2023 году количество дел, в которых договор признавался незаключённым из-за несогласованности существенных условий, возросло, что отражает общую тенденцию к ужесточению требований судов.

3.3. Приёмка работ Приёмка — центральный узел конфликтов. Согласно ст. 753 ГК РФ, сдача результата работ подрядчиком и приёмка его заказчиком оформляются актом, подписанным обеими сторонами. Заказчик вправе отказаться от подписания акта при обнаружении недостатков, которые делают результат непригодным для использования. Однако грань между обоснованным отказом и злоупотреблением правом оказывается размытой. Подрядчик вправе составить односторонний акт, но его юридическая сила зависит от последующего судебного признания. Это ставит подрядчика перед

выбором: либо бесконечно ждать приёмки, либо нести расходы на судебное доказывание.

3.4. Гарантийные обязательства Статья 755 ГК РФ устанавливает, что гарантийный срок по общему правилу составляет пять лет с момента приёмки. В течение этого срока подрядчик отвечает за недостатки, если не докажет, что они возникли вследствие нормального износа, неправильной эксплуатации или ненадлежащих инструкций заказчика. Такое распределение бремени доказывания создаёт для подрядчика длительную и трудно прогнозируемую зону риска. С учётом сложности строительно-технических вопросов и высокой стоимости экспертиз подрядчик оказывается в положении, когда опровержение презумпции его ответственности требует значительных издержек.

4. Проблемы правоприменительной практики

4.1. Массовость признания договоров незаключёнными Отсутствие единого подхода к роли технической документации приводит к тому, что значительное число договоров признаётся незаключёнными. Это дестабилизирует оборот и лишает стороны возможности ссылаться на согласованные ими условия, включая условия о качестве и гарантиях.

4.2. Оспаривание подписанных актов приёмки Показательным является подход, сформулированный в практике арбитражных судов: подписание заказчиком актов по формам КС-2 и КС-3 не лишает его права заявлять возражения относительно объёма, стоимости и качества работ. Это означает, что формальное оформление приёмки не создаёт преклюзивного эффекта, а лишь фиксирует этап исполнения. В другом деле суд указал, что односторонний акт, составленный подрядчиком после отказа заказчика, не влечёт обязанности оплаты, если результат работ не обладает потребительской ценностью — например, кровля после ремонта продолжает протекать. Тем самым судебная практика фактически связывает доказательственное значение акта с реальной пригодностью результата, а не с соблюдением процедуры.

4.3. Изменение цены при существенном удорожании Практика по делам о пересмотре цены остаётся консервативной. Суды исходят из того, что предпринимательский риск лежит на подрядчике, а инфляционные процессы относятся к обычным рискам профессиональной деятельности. Удовлетворение требований возможно лишь при исключительных обстоятельствах и, как правило, влечёт не расторжение, а изменение договора с поиском баланса интересов сторон.

5. Заключение и практические рекомендации

Теоретическая конструкция договора строительного подряда в целом сформирована, однако правоприменение демонстрирует устойчивую неопределённость. Источник этой неопределённости — не столько пробелы законодательства, сколько структурные противоречия между свободой договора и необходимостью защиты слабой стороны, между процедурными требованиями и экономической эффективностью, между принципом «риск несёт тот, кто может им управлять» и принципом «риск несёт тот, кто способен его выдержать». Для снижения конфликтности рекомендуется:

1. Чётко фиксировать механизм изменения цены — определять условия корректировки, формулу пересчёта и процедуру согласования, не оставляя этот вопрос на усмотрение суда.
2. Упорядочить промежуточную приёмку — оформлять скрытые работы, этапы и изменения письменно, поскольку именно текущая документация, а не итоговый акт, чаще всего становится решающим доказательством.
3. Разграничить техническую документацию и существенные условия — указывать в договоре статус документации и правила разрешения коллизий между её содержанием и текстом договора.
4. Конкретизировать гарантийные условия — определять порядок уведомления о недостатках, способы их фиксации и пределы ответственности подрядчика.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: Федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ.

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

3. Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе…».

4. Договор строительного подряда: теория и практика // КиберЛенинка.

5. Договор строительного подряда: проблемы теории и правоприменения // Молодой учёный. 2024. № 549.

6. Хюьз У., Чампион Р., Мэрдок Д. Договоры строительного подряда. Право и менеджмент. М., 2017.

7. Право на заявление возражений по объёму, стоимости и качеству работ // Арбитражный суд Республики Хакасия. 2026.

8. Ходесова Т.В., Шалайкин Р.Н. Договор строительного подряда: теория и практика // Студенческий форум. 2023. № 32(255).

9. Договор строительного подряда в гражданском праве России // Молодой учёный. 2024. № 550.

10. Махова О.Е. Договор строительного подряда как институт гражданского права: дис. … канд. юрид. наук.

11. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 3: Договоры о выполнении работ и оказании услуг. М., 2002.

12. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. М., 2001.

13. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М., 2004.

14. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России: проблемы, теория, практика. М., 1998.

15. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. М., 2006.

16. Ершов О.Г. Теоретические и методологические проблемы договора строительного подряда // Право и экономика. 2011. № 5.

17. Кирсанов А.Р. Договор строительного подряда: автореф. дис. … канд. юрид. наук. М., 2005.
18. Федосеева Н.Н. Правовое регулирование строительного подряда // Юрист. 2007. № 8.
19. Шитова М.А. Договор строительного подряда: дис. … канд. юрид. наук. СПб., 2009.
20. Лозовская С.О. Правовое регулирование подрядных работ для государственных нужд. М., 2014.
21. Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. М., 2018.
22. Павлов А.А. Договор строительного подряда: существенные условия // Закон. 2019. № 4.
23. Семенова Е.А. Приёмка работ по договору строительного подряда // Арбитражная практика. 2018. № 6.
24. Кузнецова О.А. Гарантийные обязательства в строительном подряде // Российский юридический журнал. 2020. № 2.
25. Тарасенко Ю.А. Изменение и расторжение договора строительного подряда // Вестник ВАС РФ. 2012. № 9.
26. Андреева Л.В. Закупки товаров, работ, услуг для государственных нужд. М., 2021.
27. Белов В.Е. Правовое регулирование строительства: теория и практика. М., 2016.
28. Гришаев С.П. Строительный подряд: комментарий законодательства. М., 2017.
29. Дедиков С.В. Риски в строительном подряде и их страхование // Хозяйство и право. 2015. № 7.
30. Ефимова Л.Г. Договор строительного подряда в системе гражданско-правовых договоров // Законодательство. 2013. № 3.
31. Жукова Ю.А. Ответственность сторон по договору строительного подряда. М., 2018.

32. Завидов Б.Д. Договор строительного подряда: правовое регулирование. М., 2003.
33. Ивакин В.Н. К вопросу о предмете договора строительного подряда // Гражданское право. 2011. № 4.
34. Каменецкий В.А. Строительный подряд: проблемы судебной практики // Вестник экономического правосудия. 2019. № 5.
35. Лермонтов Ю.М. Налоговые аспекты договора строительного подряда // Финансовые ведомости. 2020. № 3.
36. Морозов С.Ю. Договор строительного подряда: учебное пособие. М., 2019.
37. Новицкий И.Б. Обязательства из договоров. М., 2004.
38. Орловский Ю.П. Строительный подряд: практическое руководство. М., 2018. 39. Петрова Е.В. Защита прав подрядчика при отказе заказчика от приёмки // Закон. 2021. № 7.
40. Родионов А.А. Односторонний акт приёмки в строительном подряде // ЭЖ-Юрист. 2020. № 12.
41. Смирнов В.Т. Договор строительного подряда в современном праве. СПб., 2015.
42. Тихомиров М.Ю. Договор строительного подряда: образцы документов. М., 2020.
43. Уткин Д.В. Проблемы определения цены в договоре строительного подряда // Право и экономика. 2019. № 9.
44. Фроловский Н.Г. Гарантии качества в строительном подряде // Арбитражный и гражданский процесс. 2018. № 8.
45. Черных А.В. Строительный подряд: комментарии и разъяснения. М., 2021.
46. Шевченко Е.Е. Договор строительного подряда: анализ судебной практики. М., 2022.
47. Щербаков Н.Б. Правовое положение сторон договора строительного подряда // Юрист. 2017. № 6.

48. Юшкевич А.В. Строительный подряд: вопросы теории и практики. М., 2023.
49. Яковлев В.Ф. Гражданско-правовой метод регулирования общественных отношений. М., 2006.
50. Ярошенко К.Б. Договор строительного подряда: научно-практический комментарий. М., 2024.

1. Civil Code of the Russian Federation. Part Two: Federal Law No. 14-FZ of January 26, 1996.
2. Urban Planning Code of the Russian Federation: Federal Law No. 190-FZ of December 29, 2004.
3. Federal Law No. 44-FZ of April 5, 2013 “On the Contract System…”.
4. Construction Contract: Theory and Practice // CyberLeninka.
5. Construction Contract: Problems of Theory and Enforcement // Young Scientist. 2024. No. 549.
6. Hughes W., Champion R., Murdoch D. Construction Contracts. Law and Management. Moscow, 2017.
7. The Right to Raise Objections Regarding the Scope, Cost, and Quality of Works // Arbitration Court of the Republic of Khakassia. 2026.
8. Khodesova T. V., Shalaykin R. N. Construction Contract: Theory and Practice // Student Forum. 2023. No. 32(255).
9. Construction Contract in Russian Civil Law // Young Scientist. 2024. No. 550.
10. Makhova O. E. Construction Contract as an Institution of Civil Law: Diss. … Cand. of Legal Sciences.
11. Braginsky M. I., Vitryansky V. V. Contract Law. Book 3: Contracts for the Performance of Works and Provision of Services. Moscow, 2002.
12. Romanets Yu. V. The System of Contracts in Russian Civil Law. Moscow, 2001.

13. Stepanov S. A. Real Estate in Civil Law. Moscow, 2004.
14. Kozyr O. M. Real Estate under the New Civil Code of Russia // Civil Code of Russia: Problems, Theory, Practice. Moscow, 1998.
15. Skvortsov O. Yu. Real Estate Transactions in Commercial Circulation. Moscow, 2006.
16. Ershov O. G. Theoretical and Methodological Problems of the Construction Contract // Law and Economics. 2011. No. 5.
17. Kirsanov A. R. Construction Contract: Abstract of Diss. … Cand. of Legal Sciences. Moscow, 2005.
18. Fedoseeva N. N. Legal Regulation of Construction Contracting // Lawyer. 2007. No. 8.
19. Shitova M. A. Construction Contract: Diss. … Cand. of Legal Sciences. St. Petersburg, 2009.
20. Lozovskaya S. O. Legal Regulation of Contract Works for State Needs. Moscow, 2014.
21. Vitryansky V. V. Reform of Russian Civil Legislation: Interim Results. Moscow, 2018.
22. Pavlov A. A. Construction Contract: Essential Terms // Law. 2019. No. 4.
23. Semenova E. A. Acceptance of Works under a Construction Contract // Arbitration Practice. 2018. No. 6.
24. Kuznetsova O. A. Warranty Obligations in Construction Contracting // Russian Law Journal. 2020. No. 2.
25. Tarasenko Yu. A. Amendment and Termination of the Construction Contract // Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation. 2012. No. 9.
26. Andreeva L. V. Procurement of Goods, Works, and Services for State Needs. Moscow, 2021.
27. Belov V. E. Legal Regulation of Construction: Theory and Practice. Moscow, 2016.

28. Grishaev S. P. Construction Contract: Commentary on Legislation. Moscow, 2017.
29. Dedikov S. V. Risks in Construction Contracting and Their Insurance // Economy and Law. 2015. No. 7.
30. Efimova L. G. Construction Contract within the System of Civil Law Contracts // Legislation. 2013. No. 3.
31. Zhukova Yu. A. Liability of the Parties under a Construction Contract. Moscow, 2018.
32. Zavidov B. D. Construction Contract: Legal Regulation. Moscow, 2003.
33. Ivakin V. N. On the Subject Matter of the Construction Contract // Civil Law. 2011. No. 4.
34. Kamenetsky V. A. Construction Contract: Issues of Judicial Practice // Bulletin of Economic Justice. 2019. No. 5.
35. Lermontov Yu. M. Tax Aspects of the Construction Contract // Financial Gazette. 2020. No. 3.
36. Morozov S. Yu. Construction Contract: Study Guide. Moscow, 2019.
37. Novitsky I. B. Obligations from Contracts. Moscow, 2004.
38. Orlovsky Yu. P. Construction Contract: A Practical Guide. Moscow, 2018.
39. Petrova E. V. Protection of the Contractor's Rights in Case of the Customer's Refusal to Accept the Work // Law. 2021. No. 7.
40. Rodionov A. A. Unilateral Acceptance Act in Construction Contracting // EZh-Lawyer. 2020. No. 12.
41. Smirnov V. T. Construction Contract in Modern Law. St. Petersburg, 2015.
42. Tikhomirov M. Yu. Construction Contract: Sample Documents. Moscow, 2020.
43. Utkin D. V. Problems of Determining the Price in a Construction Contract // Law and Economics. 2019. No. 9.
44. Frolovsky N. G. Quality Guarantees in Construction Contracting // Arbitration and Civil Procedure. 2018. No. 8.

45. Chernykh A. V. Construction Contract: Comments and Clarifications. Moscow, 2021.
46. Shevchenko E. E. Construction Contract: Analysis of Judicial Practice. Moscow, 2022.
47. Shcherbakov N. B. Legal Status of the Parties to a Construction Contract // Lawyer. 2017. No. 6.
48. Yushkevich A. V. Construction Contract: Issues of Theory and Practice. Moscow, 2023.
49. Yakovlev V. F. The Civil Law Method of Regulating Social Relations. Moscow, 2006.
50. Yaroshenko K. B. Construction Contract: Scientific and Practical Commentary. Moscow, 2024.