

**УДК 34****Цена договора строительного подряда****Секина Ольга Ивановна**

Соискатель,  
Высшая школа правоведения,  
Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ;  
адвокат,  
Московская коллегия адвокатов «ПРЕЗИДИУМ»,  
119571, Российская Федерация, Москва, просп. Вернадского, 84;  
e-mail: sekinao@mail.ru

**Аннотация**

В статье рассматривается весьма существенное условие договора строительного подряда – цена. Автор рассуждает на тему роли цены в договоре строительного подряда, её видов и способов образования. Особое внимание обращено на смету, которая зачастую является неотъемлемой частью договоров строительного подряда. Автор высказывает свою точку зрения о роли сметы в договоре строительного подряда и указывает, что цена должна быть строго определена при помощи составления сметы. Однако, по факту, не всегда стороны договора строительного подряда прибегают к составлению сметы, дабы определить стоимость работ, либо составляют смету, но довольно несущественную, простого содержания, от чего впоследствии несут дополнительные, излишние расходы, убытки. Автор подробно описывает понятие как твердой, так и приблизительной цены, проводит анализ двух видов цен, в том числе, на примерах судебной практики, находит различия двух видов цен, а также рассматривает возможные риски при установлении того или иного вида цены в договоре строительного подряда. В настоящей работе подробно рассмотрено правовое регулирование цен и ценообразования в Российской Федерации, в частности, проведен анализ судебной практики, а также различных методик, как по определению стоимости строительства предприятий, зданий и сооружений и составлению сводных сметных расчетов и смет, так и по составлению договоров подряда на строительство.

**Для цитирования в научных исследованиях**

Секина О.И. Цена договора строительного подряда // Вопросы российского и международного права. 2018. Том 8. № 12А. С. 109-119.

**Ключевые слова**

Договор строительного подряда, цена, стоимость, смета, расчет, приблизительная цена, твердая цена.

## Введение

Любой возмездный договор, включая договор строительного подряда, не может не содержать условия о цене. Анализируя хозяйственную практику заключения и исполнения договора строительного подряда, берется во внимание тот факт, что одним из существенных дискуссионных вопросов выступает вопрос определения цены в процессе заключения договора строительного подряда и изменения цены в уже заключенном договоре. В федеральном законодательстве не содержится единой концепции цены; однако будем использовать следующее значение как определение цены: «цена является объективным экономическим явлением, которое определяет соотношение обмениваемых благ и характеризующее их. Цена выражена в оплате контрагенту известного количества валюты или в другом предоставлении за переданный товар, в соответствии с ее согласованием в договоре на основании нормативных положений действующего законодательства» [Белых, Виниченко, 2002].

В силу п. 1 ст. 743 Гражданского кодекса Российской Федерации, договоренность о цене в договоре строительного подряда имеет отношение к его существенному условию, которое представляет исключение из общих положений по отношению к договору строительного подряда. Законодательство в исключение из общих норм договора строительного подряда, также содержит обязательное требование к цене, цена должна определяться при помощи составления сметы. Так, в случае отсутствия других инструкций в договоре строительного подряда цена работы считается твердой, однако стороны обладают правом договориться о применении приблизительной цены (пункт 4 статьи 709 Гражданского кодекса РФ), потому как разница между этими двумя типами цен состоит в основаниях их изменения, представляется возможным вести речь о том, что существуют специальные правила относительно приблизительной и твердой цены.

## Основная часть

Как свидетельствует практика по защите интересов участников строительной деятельности, включая судебную практику, включение условий о цене в договор строительного подряда выступает обязательным, потому как оно предоставляет возможность избежать многих финансовых рисков и последующих судебных разбирательств. Кроме того, условие о цене на строительные работы должно быть заключено в договоре с допустимой ссылкой на смету/расчет, а изменение цены должно быть предусмотрено в дополнительных соглашениях к договору.

Вывод из материалов судебной практики: цена работ выступает существенным условием договора, что подтверждается Постановлением ФАС Центрального округа от 25.02.2010 № Ф10-6018/09 по делу № А09-6210/2009. «...Как определено судом, между подрядчиком и заказчиком оформлен договор строительного подряда, в соответствии с его условиями в обязанность подрядчик входит выполнение работ по установке определенных строительных систем на объектах заказчика, а в обязательство заказчика входит принять и оплатить работу, которая выполнена в порядке, предусмотренным договором. Подрядчиком на средства, которые выделены заказчиком, приобретаются материалы и оборудование. В порядке части 1 статьи 709 Гражданского кодекса РФ в договоре строительного подряда обозначается цена, на которую подлежит выполнению работы или способы ее установления. Цена в договоре содержит компенсирование расходов и вознаграждение подрядчика. Договор, который заключен между

сторонами, отвечает положениям действующего законодательства, и в его содержание входят все существенные условия договора строительного подряда, цена, сроки в пределах, которых должны быть выполнены работы, что удостоверяется подтвержденной сметой, подписанной сторонами...».

Традиционно в договоре строительного подряда устанавливается цена подлежащей выполнению работы или способы ее определения. При отсутствии таких указаний в договоре цена определяется в силу пункта 3 статьи 424 Гражданского кодекса РФ, то есть оплата должна быть произведена по цене, которая при сопоставимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичную работу. В случае согласования цены договора в силу пункта 1 статьи 424 Гражданского кодекса РФ оплата должна быть производиться по этой цене. В силу пункта 3 ст. 709 Гражданского кодекса РФ цена строительных работ может определяться посредством составления сметы, как это часто бывает, потому что строительные работы подразумевают расшифровку видов работ и стоимость каждого из них. В ситуации, когда работа выполняется в соответствии со сметой, которая составляется подрядчиком, то смета приобретает законную силу и становится составной частью договора строительного подряда с момента подтверждения ее заказчиком. Смета является расчетом (калькуляцией) цены договора с расшифровкой стоимости некоторых видов работ, которые используются при выполнении работ, а также с расшифровкой цен за материалы и оборудование, а также других затрат.

По сути, единственным условием для координирования цены в договоре строительного подряда является требование определить цену посредством составления сметы. Но это требование не всегда соблюдается на практике. Для примера можно привести Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №10453/01 от 25 августа 2002 года, в котором ведется речь о следующем: «истец и ответчик не приобщили смету к договорам, тогда как в силу статьи 743 Гражданского кодекса Российской Федерации строительство и смежные работы должны проводиться согласно технической документации и смете. Не представление таких документов не предоставляет возможности установить объем и содержание работ, подлежащих исполнению, а также конкретизировать реально выполненные по договорам работы». В Информационном письме № 51 от 24 января 2000 года «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда», Высший Арбитражный Суд Российской Федерации растолковал, что отсутствие правильно утвержденной технической документации (сметы) не становится безусловным основанием для признания незаключенным договора строительного подряда. При этом объясняется, что в силу содержания договора представляется возможным определить предмет (стороны в большинстве случаев договариваются о предмете и цене в договоре), то такой договор считается заключенным, вне зависимости от того, что не определена в порядке, который устанавливается законодательством, техническая документация (смета).

Единственно правильной, утвержденной формы сметы нет, следственно, не прилагая чрезмерных усилий, представляется возможным составить смету на одной-двух страницах. Но, однако участники договора строительного подряда, идут по другому пути, составляя смету в виде многостраничного расчета стоимости материалов и других затрат, постатейно. На сегодняшний день применяются методические указания Госстроя России как рекомендательные акты, в которых представлены формы смет и руководство по их заполнению. Для того, чтобы установить стоимость строительства, стоимость расширения и технического перевооружения действующих предприятий, зданий и сооружений, выполнения ремонтных и пусконаладочных

работ, которые осуществляются на территории РФ, а также установления цен на строительные товары, Постановлением Госстроя РФ от 05.03.2004 № 15/1 «Об утверждении и введении в действие Методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации» определена Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации. На практике существуют споры относительно обязательства сторон договора применять названную Методику. Так, к примеру, в соответствии с Постановлением ФАС Уральского округа от 03.03.2010 № Ф09-1200/10-С2 по делу N А60-39849/2009-С8: Методика определения стоимости строительной продукции не берется во внимание при расчете стоимости работ, если в тексте договора не сделали ссылку стороны на нее.

Помимо того, что в обязанность участников договора строительного подряда входит составление сметы, им также необходимо определить ее вид в порядке пункта 4 ст. 709 Гражданского кодекса РФ. Однако, участники могут договариваться об одновременном применении правил о приблизительной и твердой цене, обозначив в структуре договорной цены долю, которая не может изменяться. Госстрой России выпустил рекомендации для использования следующих видов цен: твердой; базовой цены договора, установленной на конкретную дату; договорной цены, которая установлена на конкретную дату, исходя из себестоимости работ подрядчика и скорректированной цены договора. Существуют дополнительные условия к смете: следует заметить, что, в то время как во всех договорах определяются цены на готовые изделия, то в строительстве подлежат утверждению только нормативы, на основании которых рассчитывается цена строительства [Коваленко, 1972]. В данной ситуации представляется необходимым договариваться о следующих условиях, касающихся цены договора строительного подряда: а) вид сметно-нормативной базы, согласно которой будет устанавливаться стоимость работ (федеральная, отраслевая, фирменная и другие сметно-нормативные базы); б) уровень цен, на который рассчитывается цена работ, если участники договора строительного подряда согласовали ее корректировку на момент текущего уровня цен; в) методы определения стоимости по смете (базисно-компенсационный, базисно-индексный, ресурсный, ресурсно-индексный, метод использования банков данных о стоимости, ранее построенных объектов) [Корецкий, 1996].

Цена в договоре строительного подряда работы может считаться твердой, в случае отсутствия других указаний, как мы уже отметили. Правовое значение условий договора о твердой цене раскрыто в пункте 6 статьи 709 Гражданского кодекса РФ, в силу которого у подрядчика отсутствует право требования увеличения твердой цены, а у заказчика - ее снижения, принимая во внимание ситуацию, когда на момент заключения договора строительного подряда исключалась возможность предусмотреть полный объем выполняемой работы или необходимые затраты. Исключением являются обстоятельства, при которых значительно повышается стоимость материалов и оборудования, которые предоставлены подрядчиком, а также услуг/работ, предоставляемых ему третьими лицами, которые не могли быть предусмотрены в момент заключения договора, когда подрядчик, в порядке абзаца 2 пункта 6 статьи 709 Гражданского кодекса РФ, имеет право требования увеличения установленной цены, а при отказе заказчика исполнить это требование – расторгнуть договор в порядке статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, основной целью твердой цены является защита заказчика от рисков возможного роста стоимости строительства, имеющего связь, в частности, с увеличением

объема выполняемой работы. То есть твердая цена согласно пункта 6 статьи 709 Гражданского кодекса Российской Федерации должна быть оплачена заказчиком за результат работ в целом, независимо от того, какой объем работ для достижения необходимого результата исполнено подрядчиком.

Естественно, в случае заключения контракта на условиях о твердой цене, на подрядчика возлагаются риски, касающиеся возможного увеличения стоимости строительства в связи с тем, что по факту объем выполненных работ будет больше, чем тот, который был принят во внимание при заключении договора. В большинстве случаев договор строительного подряда заключается на долгосрочный период, в течение которого цены могут существенно увеличиваться, поэтому в цене договора в момент его заключения, предусматривается резерв денежных средств на непредвиденные работы и расходы. Принятие подрядчиком рисков, имеющих связь с возможным повышением стоимости строительства в момент заключения договора на условиях твердой цены, восполняется отсутствием у заказчика в соответствии с абзацем 2 пункта 6 статьи 709 Гражданского кодекса РФ права требовать снижения цены контракта, когда объем по факту выполненных работ был меньше, чем тот, который был рассмотрен при подписании договора. В подобных случаях вознаграждение подрядчика за работу будет выше из-за снижения издержек (пункт 2 статьи 709 Гражданского кодекса РФ).

В порядке статьи 709 Гражданского кодекса РФ, в случае если цена в соответствии с договором строительного подряда считается твердой, то эта сумма подрядчиком и должна быть получена за работы, которые он выполнил. При существенном увеличении стоимости материалов и оборудования, а также услуг, которые были оказаны третьими лицами и на момент оформления договора которые не могли быть предусмотрены, подрядчик обладает правом требования повышения определенной цены (пункт 6 статьи 709 Гражданского кодекса РФ).

Существуют также и исключения из правил о твердой цене по следующим основаниями для изменения цены. Во-первых, пункт 1 статьи 718 Гражданского кодекса РФ указывает на то, что в случае, когда заказчик не исполняет свои обязанности в объеме и порядке, который установлен договором, не предоставляет подрядчику содействия в выполнении работ, то в таком случае подрядчик имеет право требовать повышения цены работы, обозначенной в договоре. Для того, чтобы применить это положение, требуется провести разграничение по следующим обязательствам заказчика, которые образуют группу обязанностей «по формированию необходимых условий для выполнения работ подрядчиком»: встречные обязательства заказчика (статья 719 Гражданского кодекса РФ); обязательства оказывать помощь подрядчику в выполнении работ (статья 718 Гражданского кодекса РФ); обязательства принять меры для того, чтобы устранить препятствия, находящиеся на пути надлежащего исполнения договора (статья 750 Гражданского кодекса РФ). Одновременно только в случае, если заказчик не исполняет обязательства в предоставлении помощи подрядчику, у подрядчика возникает право потребовать повышения цены (п. 1 ст. 718 ГК РФ). Примером последнего может выступать обязательство предоставить жилье работникам подрядчика. Во-вторых, согласно пункту 2 статьи 424 и пункту 2 статьи 450 Гражданского кодекса РФ, договором могут предусматриваться и другие исключения из правил о твердой цене. Необходимо отметить, что зачастую могут применяться основания изменения цены, которые установлены договором (к примеру, использование индексов с поправкой на инфляцию).

В практике существуют споры, когда сумма, которую подрядчик получает, имеет отличие от твердой цены, предусмотренной договором. Также встречаются случаи, когда общая

стоимость выполненных работ соответствует твердой цене, указанной в договоре, но стоимость отдельных видов работ отличается от стоимости, которую согласовали в смете.

Соответственно, после изучения материалов судебной практики по данному вопросу представляется возможным сделать вывод, что не существует единого подхода для того, чтобы установить цену работ, если цена в акте приема передачи или в справке о стоимости исполненных работ отличается от закреплённой твердой цены сторонами в договоре.

Существует позиция, что твердая цена, установленная договором, применяется в тех ситуациях, если в акте приема-передачи или в справке о стоимости выполненных работ цена имеет отличие от договорной, что подтверждается Постановлением ФАС Дальневосточного округа от 05.07.2011 № Ф03-2335/2011 по делу N А37-597/2010.

Имеется также позиция, что если в акте приема-передачи и в справке о стоимости выполненных работ цена имеет отличие от твердой цены по договору, то цена по акту берется за основу, вне зависимости от того, превысила ли она цену по договору или она меньше такой цены, что подтверждает Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 16.09.2009 г. №Ф04-5557/2009 (19570-А27-10) по делу № А27-2745 / 2009.

В силу общих правил цена, обозначенная в договоре, может измениться в случаях, определенных: пунктами 1, 2, 3 статьи 450 статьей 451, пунктом 2 статьи 424, статьей 407 Гражданского кодекса РФ.

Согласно правилам договора строительного подряда, подрядчик обладает правом требовать повышения приблизительной цены, при наличии необходимости проведения дополнительных работ, если это приведет к значительному превышению цены, установленной договором и при учете требований ст. 709 Гражданского кодекса РФ о надлежащем извещении заказчика о том, что появляется необходимость в дополнительных работах. В ситуации неисполнения подрядчиком такого обязательства у него нет права требовать повышения цены договора.

В случае увеличения приблизительной цены по причине роста цен на материалы и оборудование, которые предоставил подрядчик, или за услуги, оказываемые третьей стороной подрядчику, у последнего также возникает право на требование повышения приблизительной цены, если возможность такого изменения предусмотрена в договоре или такое увеличение может иметь отношение к существенным изменениям обстоятельств, предусмотренные статьей 451 Гражданского кодекса РФ. Для примера можно привести Постановление ФАС Уральского округа от 10 февраля 2003 года № Ф 09-125/03-ГК: «Стоимость работ определена по смете и составила 248209 руб. Согласно п. 2.2 договора стоимость работ может быть изменена в двух случаях, а именно: в зависимости от фактического индекса инфляции на момент выполнения работ, установленного на основании постановления главы г. Екатеринбурга, и за счет разницы в стоимости приобретенных сантехнических, электротехнических, импортных и дорогостоящих материалов». Такой же позиции придерживается, к примеру, Постановление ФАС Уральского округа от 20 марта 2002 года № Ф09-433/02-ГК.

Если договор оформлен в соответствии с условиями приблизительной цены, подрядчик должен в порядке пункта 5 статьи 709 Гражданского кодекса РФ своевременно известить заказчика о необходимости осуществления дополнительных работ, которые влекут за собой значительное превышение установленной приблизительно цены работ. Если заказчик не соглашается с таким подорожанием, п. 5 ст. 709 Гражданского кодекса РФ дает ему право выйти из договора, выплатив подрядчику стоимость по факту выполненных работ. Если подрядчик

своевременно не известил заказчика о необходимости увеличения приблизительно установленной цены работы в момент заключения договора строительного подряда, то он в порядке абзаца 2 пункта 5 статьи 709 Гражданского кодекса РФ должен исполнить договор (то есть сдать заказчику результат работы, характеристики которой согласовались при заключении договора), при этом сохраняя право на оплату работы по цене, первоначально указанной в договоре.

Как упоминалось выше, приблизительная цена должна быть определена договором. В хозяйственной практике стороны согласовывают использование приблизительной цены всеми возможными «указаниями в договоре». Заключение договора с приблизительной (открытой) ценой по факту приводит к спорам, смысл которых заключается в том, что окончательная цена по актам приема-передачи существенно отличается от суммы, которая предусмотрена договором. Так, согласно Постановления ФАС Северо-Западного округа от 09.03.2010 г. по делу № А21-8672/2009 представляется возможным сделать вывод, что: при заключении договора с приблизительной ценой, применяется цена по актам приема-передачи. В данном случае у заказчика имеется возможность доказывать в судебных органах ее завышение.

Вывод из материалов судебной практики: существует две позиции судов по квалификации условий договора по «ориентировочной цене».

Позиция 1. Условие договора подряда об «ориентировочной цене» предполагает возможность ее изменения в соответствии с соглашением сторон, а не приблизительность стоимости подлежащих выполнению работ в порядке статьи 709 Гражданского кодекса РФ. Обратимся к судебной практике: в порядке пункта 4 статьи 709 Гражданского кодекса РФ цена может выступать приблизительной и твердой. Более того, если в договоре нет других указаний, цена будет считаться твердой. В данном Постановлении ФАС Поволжского округа от 18.05.2009 г. по делу № А57-19791/2008 суд исходил из того, что обозначение «ориентировочность цены» не выступает «другими указаниями», о которых сказано в пункте 4 статьи 709 Гражданского кодекса РФ.

Позиция 2. Условие договора подряда об «ориентировочной цене» является указанием на приблизительность стоимости подлежащих выполнению работ по смыслу ст. 709 ГК РФ. Судебная практика: Определение ВАС РФ от 01.07.2011 № ВАС-7919/11 по делу N А45-1299/2008:

Цена в договоре включает компенсацию расходов и вознаграждения подрядчика. Соответственно, дополнительные расходы подрядчика, связанные с увеличением объема работ, не учитываемые в момент заключения договора, в таком случае покрываются за счет его вознаграждения (пункт 2 статьи 709 Гражданского кодекса РФ). Если появилась необходимость в проведении дополнительных работ и, в связи с этим, в значительном увеличении определенной приблизительно цены работы, подрядчик должен своевременно сообщить об этом заказчику. Заказчик, не соглашающийся на превышение цены, которая предусмотрена договором, вправе отказаться от договора. В такой ситуации у подрядчика существует возможность требовать от заказчика уплатить ему цену за часть работы, которая выполнена. Подрядчик, который не смог своевременно сообщить заказчику о необходимости повышения цены работы, согласованной договором, обязан исполнить договор, сохраняя за собой право на оплату работы по договорной цене.

Вопрос оплаты дополнительных работ по договору строительного подряда с открытой ценой суды разрешают, исходя из трех основных юридических фактов: был ли заказчик

уведомлен о таких работах; согласился ли он на их проведение; принял ли заказчик результат работ (мог ли он использовать его).

Вывод из материалов судебной практики, в частности, Постановления ФАС Волго-Вятского округа от 15.02.2010 г. по делу № А43-33608/2008: Подрядчику необходимо согласовывать с заказчиком выполнение дополнительных работ по договору с приблизительной ценой. Если заказчик не уведомлен о таких работах, он не обязан платить за них.

Вывод из судебной практики (Постановление ФАС Северо-Западного округа от 19.11.2010 по делу № А56-5230/2009): Отсутствие соглашения сторон на проведение дополнительных работ не освобождает заказчика от их оплаты, если работы были приняты либо представляют потребительскую ценность для заказчика, и он намерен ими воспользоваться.

На практике существуют споры о том, что относится к дополнительным работам, и, следовательно, о том, что требуется согласовывать. Не всё превышение объема работ и их стоимости говорит о производстве дополнительных работ. Помимо этого, в судебной практике существуют споры о том, какие действия сторон могут признаваться как надлежащее согласование о дополнительных работах. Кроме того, требуется отличать договоренность о дополнительных работах в силу ст. 709 Гражданского кодекса РФ от заключения дополнительного соглашения об увеличении объема работ, которое может быть сделано в любой момент в порядке статьи 452 Гражданского кодекса РФ.

Выводы из судебной практики:

Постановление ФАС Северо-Западного округа от 09.11.2007 г. по делу № А56-273/2006, принимая во внимание, что суды установили, что подрядчик уведомил заказчика о необходимости осуществления дополнительных работ в связи с проектом, который был представлен после заключения договора. Работы с заказчиком согласованы не были, однако суды признали требования подрядчика об их оплате правомерными.

Соглашение об увеличении твердой цены договора из-за проведения определенных дополнительных работ не означает наличие у подрядчика обязательства оплатить субподрядчику и другие суммы, которые предъявлены последним для взыскания вопреки положениям об увеличении твердой цены лишь в определенных случаях (пункт б статьи 709 Гражданского кодекса РФ). Постановление ФАС Северо-Западного округа от 14.09.2007 по делу № А13-10796/2006-16.

Если участники договора строительного подряда с твердой ценой подписали дополнительное соглашение об изменении цены из-за необходимости осуществления дополнительных работ, но никаких изменений не внесено в смету, то цена не считается измененной (Постановление ФАС Северо-Западного округа от 04.05.2009 г. по делу N А05-7523/2008).

Отнесение в тексте договора к работам, которые должны быть выполнены, любых работ, которые необходимы для достижения качественного результата или непосредственно предусмотрены для этого вида работ действующими нормативными и техническими актами, подразумевает согласие заказчика на осуществление любой дополнительной работы, необходимой для строительства объекта в рамках договорной цены, как указано в Постановлении ФАС Московского округа от 24.08.2009. № КГ-А40/7761-09 по делу А 40-6810/09-48-4.

Сторонами может быть подписано соглашение об осуществлении дополнительных работ после выполнения таковых работ - в соответствии с Постановлением ФАС Поволжского округа от 05.10.2010 г. по делу № А12-3970/2010.

Производство дополнительных работ по договору с твердой ценой может согласовываться путем внесения заказчиком авансового платежа в счет выполнения таковых работ (Постановление ФАС Северо-Западного округа от 18.05.2012 года по делу N А56-39795/2009).

Проведение дополнительных работ по договору подряда с твердой ценой может быть согласовано на основании писем заказчика – на основании Постановления ФАС Московского округа от 13.08.2012 по делу № А40-60947/11-89-399.

### Заключение

Таким образом, во-первых, в целях согласования цены в договоре строительного договора, необходимо согласовать смету и ее вид, а также из-за особенностей строительства – методику и сметно-нормативную базу для расчета договорной цены. С другой стороны, материалы судебной практики свидетельствуют, что стороны могут не согласовывать смету и другие условия, вытекающие из требования о разработке смет, а предусмотреть в самом договоре цену работ и согласовать ее вид.

Во-вторых, законодатель установил в строительном подряде иные, чем предусмотрено правилами о договоре подряда, основания для изменения цены (сметы). Отличия между видами цен заключается в следующем: при повышении цены, но не более чем на 10% от договорной цены, подрядчик не имеет права требовать пересмотра твердой цены, если только другое не установлено договором (пункт 2 статьи 424, пункт 2 статьи 450 Гражданского кодекса РФ). Однако такая разница может быть «сведена к нулю», что в большинстве случаев происходит на практике, поскольку зачастую цена строительных работ определяется на условиях, предусмотренных договором строительного подряда, в частности, по индексам, которые учитывают рост цен на материалы и услуги.

В целом необходимо отметить, что новизна некоторых правил определения и изменения условий цены в договоре строительного подряда вызывает некоторые проблемы в их толковании и применении. Помимо этого, постоянное увеличение цен на строительную продукцию и значительное количество споров о цене строительных работ придают данной теме всё большую актуальность и требуют тщательного анализа положений о цене в договоре строительного подряда.

### Библиография

1. Белых В.С., Виниченко В.И. Правовое регулирование цен и ценообразования в Российской Федерации. М., 2002. С.19-20.
2. Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2000. № 3. С.34.
3. Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2002. № 9. С.12.
4. Горячкин П.В. О нормативной базе сметного ценообразования в строительстве // Экономика строительства. 1998. № 6. С. 52-58.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации.
6. Коваленко Н.И. Акты технического нормирования в законодательстве о капитальном строительстве // Вестник МУ. Серия 11. Право. 1994. № 2. С. 11-19.
7. Корецкий В.И. Нормативные документы в строительстве. Договорные отношения и сметное нормирование // Экономика строительства. 1996. № 10. С. 18-28.
8. Либерман И.А. Современные проблемы ценообразования и определения себестоимости подрядных работ // Экономика строительства. 2003. № 7. С. 27-45.
9. Методические рекомендации по составлению договоров подряда на строительство в Российской Федерации. М.: Концепт, 1999. 80 с.
10. Садиков О.Н. Правовое регулирование капитального строительства в СССР. М.: Юридическая литература, 1972. 151 с.

## The price of a construction contract

**Ol'ga I. Sekina**

Postgraduate,  
Higher School of Jurisprudence,  
Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration,  
Lawyer of the Moscow bar Association "BUREAU",  
119571, 84, Vernadskogo av., Moscow, Russian Federation;  
e-mail: sekinao@mail.ru

### Abstract

The article deals with a very significant condition of a construction contract, the price. The author argues on the role of price in a construction contract, its types and methods of education. Special attention is paid to the estimate, which is often an integral part of construction contracts. The author expresses his point of view on the role of the estimate in a construction contract and indicates that the price should be strictly determined by means of drawing up an estimate. However, in fact, not always the parties to a construction contract resort to cost estimates, in order to determine the cost of the work, or make an estimate, but rather insignificant, simple content, from which later incur additional, unnecessary costs, losses. The author describes in detail the concept of both fixed and approximate prices, analyzes two types of prices, including examples of court practice, finds differences between two types of prices, and also considers possible risks when establishing one or another type of price in a construction contract. In this paper, we consider in detail the legal regulation of prices and pricing in the Russian Federation, in particular, an analysis of judicial practice, as well as various methods, both to determine the cost of construction of enterprises, buildings and structures and to prepare summary estimates and estimates, and to draw up construction contract.

### For citation

Sekina O.I. (2018) Tsena dogovora stroitel'nogo podryada [The price of a construction contract]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 8 (12A), pp. 109-119.

### Keywords

Construction contract, price, estimate, calculation, approximate price, firm price.

### References

1. Belykh V.S., Vinichenko V.I. (2002) *Pravovoe regulirovanie tsen i tsenoobrazovaniya v Rossiiskoi Federatsii* [Legal regulation of prices and pricing in the Russian Federation]. Moscow.
2. Goryachkin P.V. (1998) O normativnoi baze smetnogo tsenoobrazovaniya v stroitel'stve [On the regulatory framework of estimated pricing in construction]. *Ekonomika stroitel'stva* [Economics of construction], 6, pp. 52-58.
3. *Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii* [Civil Code of the Russian Federation].
4. Koretskii V.I. (1996) Normativnye dokumenty v stroitel'stve. Dogovornye otnosheniya i smetnoe normirovanie [Regulatory documents in construction. Contractual relations and estimated rationing]. *Ekonomika stroitel'stva* [Economics of construction], 10, pp. 18-28.

5. Kovalenko N.I. (1994) Akty tekhnicheskogo normirovaniya v zakonodatel'stve o kapital'nom stroitel'stve [Acts of technical regulation in the legislation on capital construction]. *Vestnik MU. Seriya 11. Pravo* [MU Herald in Law], 2, pp. 11-19.
6. Liberman I.A. (2003) Sovremennye problemy tsenoobrazovaniya i opredeleniya sebestoimosti podryadnykh rabot [Modern problems of pricing and determining the cost of contract work]. *Ekonomika stroitel'stva* [Economics of construction], 7, pp. 27-45.
7. (1999) *Metodicheskie rekomendatsii po sostavleniyu dogovorov podryada na stroitel'stvo v Rossiiskoi Federatsii* [Guidelines for drafting construction contracts in the Russian Federation]. Moscow: Kontsept Publ.
8. Sadikov O.N. (1972) *Pravovoe regulirovanie kapital'nogo stroitel'stva v SSSR* [Legal regulation of capital construction in the USSR]. Moscow: Yuridicheskaya literature Publ.
9. (2000) *Vestnik Vysshego Arbitrazhnogo Suda RF* [Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation], 3, p. 34.
10. (2002) *Vestnik Vysshego Arbitrazhnogo Suda RF* [Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation], 9, p. 12.