

УДК 347.42

## Существенные условия договора строительного подряда

**Чумакова Ольга Вячеславовна**

Кандидат юридических наук,

Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет,  
129337, Российская Федерация, Москва, шоссе Ярославское, 26;  
e-mail: 7406976@gmail.com

### Аннотация

Обязательным при осуществлении строительства является соблюдение СНиПов (строительных норм и правил). СНиПы, а также стандарты и технические условия на стройматериалы, детали, конструкции являются нормативно-техническими документами, т.е. актами, регламентирующими технические процессы проектирования объектов строительства, осуществления строительно-монтажных работ, а также содержащих технические требования к применяемым в строительстве материалам, конструкциям. Договор строительного подряда – это документ, устанавливающий обязательства сторон, участвующих в его заключении и выполнении, по новому строительству, реконструкции, расширению, техническому перевооружению, ремонту действующих предприятий, зданий и сооружений, а также по производству отдельных видов и комплексов подрядных работ, являющихся объектами строительства. Отсутствие договора строительного подряда не является безусловным основанием для отказа от оплаты работ, если заказчик желает воспользоваться результатом выполненных работ и для него они представляют потребительскую ценность. Например, выполненные строительные работы подтверждены актом приемки работ, подписанным заказчиком. Согласно ст. 167 ГК РФ при признании сделки недействительной каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре — возместить его стоимость. Поэтому заявленное исковое требование подрядчика подлежит удовлетворению, а понесенные им затраты – компенсации. Заказчик обязан оплатить фактически выполненные работы. При этом стоимость работ определяется в соответствии с п. 3 ст. 434 ГК РФ по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги.

### Для цитирования в научных исследованиях

Чумакова О.В. Существенные условия договора строительного подряда // Вопросы российского и международного права. 2019. Том 9. № 6А. С. 60-65.

### Ключевые слова

Сделка, требование, стоимость работ, договор, право.

## Введение

Под существенными (далее также обязательными, основными) условиями договора понимаются те условия, без достижения согласия сторон, по которым договор считается незаключенным. В силу п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса РФ (далее – Кодекс) к обязательным условиям относятся:

- предмет договора;
- условия, названные законом обязательными для данного вида договоров;
- условия, выдвинутые одним из контрагентов как требующие обязательного согласования.

Подробности можно узнать из нашей статьи «Какие условия договора называются существенными по ГК РФ?».

Обязательными условиями договора подряда являются:

- предмет, а именно: конкретные работы по изготовлению/переработке вещи либо другие работы с передачей результата заказчику (п. 1 ст. 703 Кодекса);
- моменты начала и окончания производства работ (п. 1 ст. 708 Кодекса).

Существенные условия договора строительного подряда как разновидности подрядного договора будут детально рассмотрены далее [Абдыкаимова, 2018, 215].

## Материалы и методы

Предмет как основное условие подрядного договора на строительство. Предмет относится как к основным условиям договора подряда, так и к существенным условиям договора строительного подряда. [Блажнюк, 2018, 272]. В силу ст. 740 Кодекса по договору строительного подряда (подрядному договору на строительство) осуществляются:

- строительство здания, строения, сооружения или другого объекта;
- реконструкция указанных выше объектов;
- монтажные, пусконаладочные и другие работы, неразрывно связанные с возводимым зданием или сооружением;
- капитальный ремонт строений, если другое правило не закреплено договором.

Объем производимых работ, их содержание, а также требования к данным работам содержатся в технической документации [Боряева, 2018, 35]. Состав данной документации, сторона, отвечающая за ее представление, а также сроки ее представления должны быть закреплены в договоре (пп. 1, 2 ст. 743 Кодекса). Отсутствие утвержденной техдокументации, однако, не является безусловным основанием для признания договора строительного подряда незаключенным (п. 5 Обзора практики, утв. информационным письмом ВАС РФ от 24.01.2000 № 51, далее – обзор № 51).

Техдокументация представляет собой комплект документов [Грищенко, 2018, 80]. Например, проект на строительство объекта капитального строительства включает в себя такие разделы, как:

- пояснительная записка;
- схема планировочной организации земельного участка;
- архитектурные решения и т. д.

Всего в общей сложности 12 разделов. Содержание каждого определено положением «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утв. постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87.

Сроки как обязательное условие подрядного договора на строительство [Лежнина, 2018, 370]. После введения в действие ч. 2 Кодекса среди правоведов возникла дискуссия о том, каковы существенные условия договора подряда и относится ли к ним срок [Мищан, 2018, 12]. В правоприменительной практике данный вопрос был разрешен в 2000 году, когда ВАС в п. 4 обзора № 51 сформулировал, что договор строительного подряда считается незаключенным, если в нем отсутствуют сроки производства работ. Таким образом, срок является обязательным условием договора строительного подряда [Мясникова, 2018, 242].

Данное правило применяется и в современной судебной практике. Так, стороны не согласовали сроки производства работ, указанных в локальных сметных расчетах, что послужило основанием для признания подрядного договора незаключенным (определение ВС РФ от 17.08.2018 № 305-ЭС18-12116 по делу № А40-3793/2017).

## Результаты и обсуждение

В регулировании строительного подряда в отношении сроков применяются общие положения о подряде, в частности ст. 708 Кодекса. Надлежит согласовать моменты начала и окончания возведения здания, могут устанавливаться промежуточные сроки для производства отдельных видов работ/этапов [Семенов, 2018, 191].

Является ли цена обязательным условием подрядного договора на строительство [Баймульдина, 2018, 165].

Цена подрядного договора на строительство не является его обязательным условием. В силу п. 1 ст. 709 Кодекса при отсутствии согласованного условия о цене последняя определяется по правилам, установленным п. 3 ст. 424 Кодекса. Произведенные работы должны в таком случае оплачиваться по цене, которая обычно устанавливается в сравнимых обстоятельствах за аналогичные работы [Бондаренко, 2017, 17].

Цена договора строительного подряда определяется, как правило, путем составления сметного расчета, который после подтверждения заказчиком становится частью договора (п. 3 ст. 709 Кодекса). Цена может быть твердой либо приблизительной, допускается способ определения как всей цены договора, так и ее части (п. 6 обзора № 51).

Например, стоимость работ может состоять из 2 частей:

- конкретной суммы, рассчитанной по смете;
- и переменной, представляющей собой текущий индекс цен.

Смета может составляться на каждую разновидность работ, а стоимость всех работ по договору — аккумулироваться в сводной смете [Гайдук, 2018, 143]. Для расчета стоимости строительства объектов недвижимости, осуществляемого с привлечением средств из федерального бюджета РФ, применяются в обязательном порядке сметные нормативы, которые можно найти на сайте Минстроя РФ. В других случаях данные нормативы могут применяться по соглашению сторон подрядного договора [Жаксылыкова, 2018, 198].

Остальные условия, включаемые в договор строительного подряда, также не являются обязательными, однако их согласование избавит как заказчика, так и подрядчика от возможных конфликтов. Это в первую очередь относится к тем условиям, которые в Кодексе сформулированы диспозитивно [Льянова, 2018, 288].

Итак, в договоре строительного подряда надлежит уделить внимание следующему:

Наличию/отсутствию авансового платежа. В силу п. 2 ст. 711 Кодекса подрядчик может

требовать предварительной оплаты только в том случае, когда наличие аванса закреплено в договоре [Морова, 2018, 102].

Возможности оплаты отдельных этапов работ. При отсутствии данного условия оплата производится по факту производства работ (п. 1 ст. 746, ст. 711 Кодекса).

Чьи материалы используются при производстве работ. По умолчанию работы производятся иждивением подрядчика (п. 1 ст. 704, п. 1 ст. 745 Кодекса).

Обязанности по страхованию объекта строительства. В силу ст. 742 Кодекса договором может быть установлена обязанность стороны, на которой лежит риск случайной гибели возводимого здания или риск повреждения материалов и оборудования, по страхованию данного риска [Оздоева, 2018, 577].

Возложению на заказчика дополнительных обязанностей. Например, по транспортировке грузов, временному подключению объекта строительства к электро-, водоснабжению и т.д. (п. 2 ст. 747 Кодекса).

Увеличению гарантийного срока эксплуатации возведенного строения по сравнению с тем, что установлен законом (п. 1 ст. 755 Кодекса), и т.д.

## Заключение

Таким образом, существенными условиями договора строительного подряда являются его предмет: перечень и объем производимых работ, а также сроки производства данных работ. При отсутствии согласования этих условий либо одного из них подрядный договор на строительство объекта будет признаваться незаключенным. Также в статье разобраны другие, пусть и не существенные условия договора, согласование которых позволит заказчику и подрядчику избежать конфликтов.

## Библиография

1. Абдыкаимова А.Н. Организационные основы государственного регулирования инвестиционной деятельности субъекта РФ (на материалах тюменской области) // Северный морской путь, водные и сухопутные транспортные коридоры как основа развития Сибири и Арктики в XXI веке. 2018. С. 214-219.
2. Баймульдина Б.Г., Абдрахманова Н.Б., Захарова Е.А. Основные проблемы государственного регулирования инвестиционной деятельности в сельском хозяйстве и возможности применения агрфранчайзинга // Известия Национальной академии наук Республики Казахстан. Серия общественных и гуманитарных наук. 2018. № 3 (319). С. 163-172.
3. Блажнюк В.А. Совершенствование инструментов государственного регулирования инвестиционной деятельности // Аллея науки. 2018. Т. 7. № 5 (21). 271-274 с.
4. Бондаренко В.В., Власова И.А. Нормативное регулирование инвестиционной деятельности // Теория и методология прикладных исследований в экономике и управлении персоналом. 2017. С. 16-18.
5. Боряева Т.Ф. Механизм государственного регулирования инвестиционной деятельности в регионе // Актуальные проблемы финансирования и налогообложения АПК в условиях глобализации экономики. 2018. С. 33-37.
6. Гайдук В.И., Никифорова Ю.А. Современные тенденции государственного регулирования инвестиционной деятельности в аграрной сфере // Инвестиционный менеджмент и государственная инвестиционная политика. 2018. С. 139-145.
7. Грищенко М., Игнатенко О.С. Оптимизация инструментария регулирования инвестиционной деятельности в агропромышленном комплексе // Экономический вестник университета. Сборник научных трудов ученых и аспирантов. 2018. № 36-1. С. 74-86.
8. Жаксылыкова А.Р., Акбердиева А.С., Нурмаганбетова М.С. Управление инвестиционной привлекательностью региона как один из основных способов регулирования инвестиционной деятельности // Современная экономика и общество глазами молодых исследователей. 2018. С. 294-299.
9. Лежнина М.И. Совершенствование направлений государственного регулирования инвестиционной деятельности в республике МАРИЙ ЭЛ // Студенческая наука и XXI век. 2018. № 1 (16). С. 369-371.

10. Лянова С.А., Бероева З.М. Государственное регулирование инвестиционной деятельности как инструмент антикризисного управления // Экономика и предпринимательство. 2018. № 6 (95). С. 287-290.
11. Мищан Ю.А., Воробьева Е.И. Государственное регулирование инвестиционной деятельности // Финансовые рынки и инвестиционные процессы. 2018. С. 10-13.
12. Морозова И.М., Болдырева А.В., Ермакова Ю.А. Регулирование инвестиционной деятельности в России // Индустрия туризма и сервиса: состояние, проблемы, эффективность, инновации. 2018. С. 100-103.
13. Мясникова О.А. Регулирование инвестиционной деятельности Красноярского края в условиях финансово-экономического кризиса // Бюллетень науки и практики. 2018. Т. 4. № 6. С. 240-247.
14. Оздоева З.Х., Инаркиева М.С., Торшкоева М.М. Основные направления государственного регулирования инвестиционной деятельности региона // Экономика и предпринимательство. 2018. № 8 (97). С. 575-578.
15. Семенов И.А. Правовое регулирование инвестиционной деятельности в РФ, его проблемы и перспективы // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2018. № 5. С. 191-192.

## The essential terms of a construction contract

**Ol'ga V. Chumakova**

PhD in Law,  
National Research Moscow State University of Civil Engineering,  
129337, 26, Yaroslavskoe highway, Moscow, Russian Federation;  
e-mail: 7406976@gmail.com

### Abstract

Mandatory in the implementation of construction is compliance with building Codes (building codes). Construction standards, as well as standards and specifications for building materials, parts, structures are normative and technical documents and acts regulating the technical processes of design of construction, construction and installation works, as well as containing technical requirements for materials used in construction, structures. A construction contract is a document that establishes the obligations of the parties involved in its conclusion and implementation, for new construction, reconstruction, expansion, technical re-equipment, repair of existing enterprises, buildings and structures, as well as for the production of certain types and complexes of contract works that are objects of construction. The absence of a construction contract is not an unconditional basis for refusal to pay for the work, if the customer wants to use the result of the work performed and for him they are of consumer value. For example, the completed construction works are confirmed by the acceptance certificate signed by the customer. 167 of the civil code with the invalidation of the transaction each of the parties is obliged to return another all received under the transaction, and in case of impossibility to return received in nature, to compensate its cost. Therefore, the claim of the contractor shall be satisfied and the costs incurred shall be compensated.

### For citation

Chumakova O.V. (2019) Sushchestvennye usloviya dogovora stroitel'nogo podryada [The essential terms of a construction contract]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 9 (6A), pp. 60-65.

### Keywords

Deal, requirement, cost of work, contract, law.

---

## References

1. Abykaimova A.N. (2018) Organizatsionnye osnovy gosudarstvennogo regulirovaniya investitsionnoi deyatelnosti sub"ekta RF (na materialakh tyumenskoj oblasti) [Organizational foundations of state regulation of investment activity of a constituent entity of the Russian Federation (based on materials of the Tyumen region)]. In: *Severnyi morskoi put', vodnye i sukhoputnye transportnye koridory kak osnova razvitiya Sibiri i Arktiki v XXI veke* [Northern Sea Route, water and land transport corridors as the basis for the development of Siberia and the Arctic in the XXI century].
2. Baimul'dina B.G., Abdrakhmanova N.B., Zakharova E.A. (2018) Osnovnye problemy gosudarstvennogo regulirovaniya investitsionnoi deyatelnosti v sel'skom khozyaystve i vozmozhnosti primeneniya agrfranchayzinga [The main problems of state regulation of investment activity in agriculture and the possibility of using agrofranchising]. *Izvestiya Natsional'noi akademii nauk Respubliki Kazakhstan. Seriya obshchestvennykh i gumanitarnykh nauk* [News of the National Academy of Sciences of the Republic of Kazakhstan], 3 (319), pp. 163-172.
3. Blazhnyuk V.A. (2018) Sovershenstvovanie instrumentov gosudarstvennogo regulirovaniya investitsionnoi deyatelnosti [Improving the tools of state regulation of investment activity]. *Alleya nauki* [Science Alley], 7, 5 (21), pp. 271-274.
4. Bondarenko V.V., Vlasova I.A. (2017) Normativnoe regulirovanie investitsionnoi deyatelnosti [Normative regulation of investment activity]. In: *Teoriya i metodologiya prikladnykh issledovaniy v ekonomike i upravlenii personalom* [Theory and methodology of applied research in economics and personnel management].
5. Boryaeva T.F. (2018) Mekhanizm gosudarstvennogo regulirovaniya investitsionnoi deyatelnosti v regione [The mechanism of state regulation of investment activity in the region]. In: *Aktual'nye problemy finansirovaniya i nalogooblozheniya APK v usloviyakh globalizatsii ekonomiki* [Actual problems of financing and taxation of the agroindustrial complex in the context of globalization of the economy].
6. Gaiduk V.I., Nikiforova Yu.A. (2018) Sovremennye tendentsii gosudarstvennogo regulirovaniya investitsionnoi deyatelnosti v agrarnoi sfere [Modern trends in state regulation of investment activity in the agrarian sphere]. In: *Investitsionnyi menedzhment i gosudarstvennaya investitsionnaya politika* [Investment Management and State Investment Policy].
7. Grishchenko M., Ignatenko O.S. (2018) Optimizatsiya instrumentariya regulirovaniya investitsionnoi deyatelnosti v agropromyshlennom komplekse [Optimization of investment regulation tools in the agro-industrial complex]. In: *Ekonomicheskii vestnik universiteta* [Economic Bulletin of the University], 36-1, pp. 74-86.
8. Lezhnina M.I. (2018) Sovershenstvovanie napravlenii gosudarstvennogo regulirovaniya investitsionnoi deyatelnosti v respublike MARIY EL [Improving the directions of state regulation of investment activity in the Republic of MARIY EL]. *Studencheskaya nauka i XXI vek* [Student science and the XXI century], 1 (16), pp. 369-371.
9. L'yanova S.A., Beroeva Z.M. (2018) Gosudarstvennoe regulirovanie investitsionnoi deyatelnosti kak instrument antikrizisnogo upravleniya [State regulation of investment activity as an instrument of crisis management]. *Ekonomika i predprinimatel'stvo* [Economy and Entrepreneurship], 6 (95), pp. 287-290.
10. Mishchan YU.A., Vorob'eva E.I. (2018) Gosudarstvennoe regulirovanie investitsionnoi deyatelnosti [State regulation of investment activity]. In: *Finansovye rynki i investitsionnye protsessy* [Financial markets and investment processes].
11. Morovova I.M., Boldyreva A.V., Ermakova Yu.A. (2018) Regulirovanie investitsionnoi deyatelnosti v Rossii [Regulation of investment activity in Russia]. In: *Industriya turizma i servisa: sostoyanie, problemy, effektivnost', innovatsii* [Tourism and service industry: state, problems, efficiency, innovations].
12. Myasnikova O.A. (2018) Regulirovanie investitsionnoi deyatelnosti Krasnoiarskogo kraja v usloviyakh finansovoeconomicheskogo krizisa [Regulation of the investment activity of the Krasnoyarsk Territory in the conditions of the financial and economic crisis]. *Byulleten' nauki i praktiki* [Science and Practice Bulletin], 4, 6, pp. 240-247.
13. Ozdoeva Z.Kh., Inarkieva M.S., Torshkheeva M.M. (2018) Osnovnye napravleniya gosudarstvennogo regulirovaniya investitsionnoi deyatelnosti regiona [The main directions of state regulation of investment activities in the region]. *Ekonomika i predprinimatel'stvo* [Economy and Entrepreneurship], 8 (97), pp. 575-578.
14. Semonov I.A. (2018) Pravovoe regulirovanie investitsionnoi deyatelnosti v RF, ego problemy i perspektivy [Legal regulation of investment activity in the Russian Federation, its problems and prospects]. *Gumanitarnye, sotsial'no-ekonomicheskie i obshchestvennye nauki* [Humanitarian, socio-economic and social sciences], 5, pp. 191-192.
15. Zhaksylykova A.R., Akberdieva A.S., Nurmaganbetova M.S. (2018) Upravlenie investitsionnoi privlekatel'nost'yu regiona kak odin iz osnovnykh sposobov regulirovaniya investitsionnoi deyatelnosti [Managing the investment attractiveness of the region as one of the main ways of regulating investment activity]. In: *Sovremennaya ekonomika i obshchestvo glazami molodykh issledovateley* [Modern economics and society through the eyes of young researchers].