УДК 347.454.3

Романова О.А.
студент
юридический факультет
Московский университет «Синергия»
(г. Москва, Россия)

Научный руководитель:
Гребеньков А.А.
кандидат юридических наук, доцент
Московский университет «Синергия»
(г. Москва, Россия)

ДОГОВОР СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА В ПРАВОВОЙ РЕАЛЬНОСТИ 2026 ГОДА: ПРОБЛЕМЫ ИСПОЛНЕНИЯ, ОТВЕТСТВЕННОСТИ И СУДЕБНОЙ ЗАЩИТЫ

Аннотация: *в статье рассматриваются актуальные вопросы правового регулирования строительного подряда в свете новелл градостроительного и гражданского законодательства, вступивших в силу в 2026 году. Проанализированы практические последствия действия Федерального закона от 31.07.2025 № 309-ФЗ, закрепившего обязательность членства в саморегулируемых организациях при корректировке рабочей документации и трехдневный срок уведомления СРО о движении каждого контракта. Особое внимание уделено пересмотру твердой сметы при росте налоговой нагрузки и удорожании строительных ресурсов, а также порядку легализации сверхсметных объемов работ. На основе арбитражной практики 2025–2026 годов и зарубежной доктрины раскрыты сложные вопросы доказывания просрочки заказчика, законности гарантийных удержаний, оценки односторонних актов приемки и расчетов при досрочном расторжении договора.*

Ключевые слова: *договор строительного подряда, саморегулируемая организация, твердая смета, дополнительные работы, гарантийное удержание, судебная защита.*

Строительная индустрия играет ключевую роль в развитии национальной экономики, но правовое сопровождение возведения недвижимости по-прежнему порождает огромное число споров. Главная сложность договора строительного подряда заключается в его длительности и тесной привязке гражданско-правовых условий к императивным техническим нормам [6, с. 14]. Контракт подписывается задолго до появления готового объекта, а за месяцы или годы стройки успевают измениться рыночные цены, логистика и требования закона. Масштабные законодательные реформы 2025–2026 годов, направленные на усиление цифрового контроля за строительными компаниями и адаптацию налогового режима, лишили прежние договорные шаблоны надежности и потребовали пересмотра подходов к защите прав участников рынка.

Важнейшим событием для отрасли стало вступление в силу с 1 марта 2026 года положений Федерального закона от 31.07.2025 № 309-ФЗ, серьезно обновивших правила саморегулирования [3]. Законодатель устранил многолетний пробел, распространив требование об обязательном членстве в саморегулируемой организации (СРО) не только на подготовку проектной документации, но и на разработку и корректировку рабочих чертежей. На практике это создает серьезный риск для исполнителей: если строительная фирма вносит правки в рабочую документацию прямо на объекте без соответствующего допуска СРО, заказчик получает веское основание отказать в оплате таких работ, сославшись на их выполнение неуполномоченным субъектом.

Одновременно с 1 марта 2026 года заработал жесткий цифровой контроль за договорной нагрузкой строительных организаций. Теперь каждый член СРО обязан в течение трех рабочих дней направлять в свою ассоциацию сведения о заключении, изменении, исполнении или прекращении любого договора строительного подряда, включая прямые коммерческие сделки. Сквозной мониторинг через единый реестр сделал проверку лимитов ответственности подрядчика непрерывной. Несвоевременное уведомление о подписании

дополнительного соглашения, увеличивающего цену контракта, влечет дисциплинарную ответственность вплоть до исключения из состава СРО.

Острой задачей на этапе исполнения контрактов в 2026 году остается корректировка твердой сметы при изменении налоговой нагрузки и стоимости сырья. Повышение ставки НДС потребовало принятия антикризисных мер: Постановлением Правительства РФ от 15.10.2026 № 1354 продлен до 1 октября 2027 года срок, в течение которого стороны вправе пересматривать условия строительных и проектных госконтрактов в пределах увеличения налога [18]. Эта возможность ограничена: она распространяется только на контракты для федеральных нужд, заключенные (или с размещенным извещением о закупке) до 1 января 2026 года, и лишь при условии, что новая ставка НДС не была учтена в цене при заключении договора. В коммерческом строительстве аналогичного законодательного механизма пересмотра твердой цены не создано: попытки подрядчиков добиться индексации из-за скачка цен на материалы по-прежнему наталкиваются на жесткий отказ клиентов [8]. Показательным ориентиром здесь выступает европейская цивилистическая доктрина (Германии и Франции), где суды гораздо гибче применяют механизм пересмотра фиксированной цены при экстремальном удорожании ресурсов (*imprévision*), защищая экономический баланс сделки от разорения исполнителя [14, 17].

Не теряет остроты и вопрос оплаты дополнительных работ, не учтенных в первоначальном проекте [11]. Арбитражная практика 2025–2026 годов подтверждает строгий подход судов: несмотря на развитие электронного документооборота, согласование сверхсметных объемов в рабочих чатах или устно без соблюдения письменной процедуры уведомления клиента (ст. 743 ГК РФ) лишает строителей права требовать деньги [1, ст. 743]. Исключение допускается лишь для экстренных работ, необходимых для предотвращения гибели или повреждения возводимого здания.

При срыве сроков сдачи объекта или выявлении строительного брака конфликт переходит в плоскость имущественной ответственности. Изучение судебных решений 2025–2026 годов демонстрирует ужесточение стандарта

доказывания просрочки заказчика (ст. 718, 719 ГК РФ). Подрядчику недостаточно сослаться на несвоевременную передачу площадки или задержку рабочей документации — он обязан доказать, что письменно предупредил заказчика о препятствиях и официально приостановил работы. Такой подход совпадает с немецкой судебной доктриной оценки параллельных задержек (*concurrent delays*), согласно которой пассивность самого строителя при нерасторопности клиента лишает его права на автоматическое продление сроков [15].

В спорах о качестве результата работ серьезную дискуссию вызывает практика гарантийных удержаний, при которой заказчик резервирует 5–10% от цены каждого этапа на несколько лет в качестве обеспечения на случай выявления скрытых дефектов [10, с. 41]. На деле этот инструмент часто превращается в способ бесплатного кредитования заказчика за счет оборотных средств строителей: недобросовестные клиенты предъявляют списки мелких косметических недочетов, не мешающих эксплуатации здания, чтобы удерживать деньги даже после истечения гарантийного срока [7, с. 58].

В сфере судебной защиты интересов участников строительства в 2026 году выделяются три ключевые направления:

1. Противодействие злоупотреблениям при односторонней сдаче-приемке работ. Суды внимательно проверяют как доводы заказчика, уклоняющегося от подписания актов по надуманным придиркам, так и действия подрядчика, отправляющего односторонние документы на фактически незавершенный объект [9]. Решающее значение придается возможности использовать объект по назначению, что сближает отечественную практику с французским институтом приемки с оговорками (*réception avec réserves*) [16].

2. Баланс расчетов при досрочном отказе от договора. Важным ориентиром для практики 2026 года стала правовая позиция Верховного Суда РФ (Определение СКЭС ВС РФ от 11.12.2025 № 301-ЭС25-11592): даже при правомерном отказе заказчика от контракта из-за медленных темпов строительства (п. 2 ст. 715 ГК РФ) клиент обязан оплатить качественно

выполненные до расторжения работы [5, 12]. При этом их стоимость определяется строго по согласованным в договоре сметным расценкам, а не по произвольным рыночным ценам.

3. Повышение роли судебной строительно-технической экспертизы. Усложнение инженерных систем и внедрение технологий информационного моделирования делают заключение эксперта центральным доказательством по делу [13]. В 2026 году суды усилили контроль за квалификацией экспертных организаций, поэтому грамотная формулировка вопросов перед специалистами становится решающим фактором успеха в процессе.

Подводя итог, можно сделать вывод, что реформы 2025–2026 годов повысили прозрачность строительной отрасли, но одновременно увеличили цену юридической ошибки для бизнеса. Для надежной защиты своих интересов участникам строительного подряда необходимо заранее адаптировать договорную работу под новые требования: обеспечить наличие проектных допусков СРО при корректировке рабочей документации, наладить трехдневное уведомление СРО о любых сделках и допсоглашениях, прямо включать в договоры формулы пересмотра цены при изменении налогов и стоимости материалов, а также строго соблюдать процедуру письменного приостановления работ при сбоях со стороны заказчика.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 16
3. «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»: Федеральный закон от 31.07.2025 № 309-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2025. № 31. Ст. 4612

4. О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2016. № 5
5. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 11.12.2025 № 301-ЭС25-11592 по делу № А79-7047/2022 // СПС «КонсультантПлюс»
6. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга третья: Договоры о выполнении работ и оказании услуг. 2-е изд., стер. М.: Статут, 2020. 1055 с.
7. Максуров А.А. Договор строительного подряда: содержание и существенные условия: монография. М.: Русайнс, 2024. 110 с.
8. Ершов О.Г. Договор строительного подряда в российском гражданском праве: автореф. дис. … канд. юрид. наук: 12.00.03. М., 2005
9. Обзор практики разрешения споров, связанных с договором строительного подряда: Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2000. № 3
10. Ершов О.Г. О правовой природе гарантийного удержания в договоре строительного подряда // Право и экономика. 2021. № 9 (403). С. 38–44
11. Козлова Е.Б. Система договоров, направленных на создание объектов недвижимости. М.: Статут, 2015
12. Новак Д.В. Неосновательное обогащение в гражданском праве. М.: Статут, 2021
13. Треушников М.К. Судебные доказательства. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2021
14. Kniffka R., Sommer M. Bauvertragsrecht: Kommentar zu §§ 631–650v BGB. 4. Aufl. München: C.H. Beck, 2024
15. Leupertz S. Das Neue Bauvertragsrecht (§§ 650a–650h BGB und VOB/B). München: Werner Verlag, 2018
16. Faure-Abbad M. Droit de la construction. Paris: Gualino (Lextenso), 2016
17. Bénabent A. Droit des contrats spéciaux civils et commerciaux. 14e éd. Paris: LGDJ, 2019
18. О продлении срока изменения условий строительных и проектных госконтрактов для федеральных нужд: Постановление Правительства РФ от 15.10.2026 № 1354 // СПС «КонсультантПлюс»

Romanova O.A.
student
Faculty of Law
Moscow University «Synergy»
(Moscow, Russia)

Scientific advisor:
Grebenkov A.A.
PhD in Law, Associate Professor
Moscow University «Synergy»
(Moscow, Russia)

CONSTRUCTION CONTRACTS IN THE LEGAL REALITY OF 2026: CHALLENGES OF PERFORMANCE, LIABILITY AND JUDICIAL PROTECTION

Abstract: *this article examines current issues in the legal regulation of construction contracts in light of amendments to urban planning and civil legislation that entered into force in 2026. It analyzes the practical implications of Federal Law N 309 of July 31, 2025, which made membership in a self-regulatory organization mandatory for revising working documentation and established a three-day deadline for notifying such organizations of changes in the status of each contract. Particular attention is paid to revising fixed cost estimates in response to increased tax burdens and rising construction resource costs, as well as to the procedure for obtaining legal recognition of work exceeding the estimate. Drawing on commercial court decisions from 2025–2026 and international legal scholarship, the article addresses complex issues concerning proof of delays attributable to the client, the legality of warranty retentions, the assessment of unilateral acceptance certificates, and settlement upon early termination of a contract.*

Keywords: *construction contract, self-regulatory organization, fixed cost estimate, additional work, warranty retention, judicial protection.*