

# ДОГОВОР СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА: ДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТЬ УСЛОВИЯ ОБ ОПЛАТЕ РАБОТ СУБПОДРЯДЧИКА ПОСЛЕ ПОЛУЧЕНИЯ ГЕНЕРАЛЬНЫМ ПОДРЯДЧИКОМ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПО ОСНОВНОМУ ДОГОВОРУ Спилюти В.И.

*Спилюти Виктория Игоревна – магистрант,  
кафедра гражданско-правовых дисциплин, факультет экономики и права,  
Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова, г. Москва*

**Аннотация:** в статье рассмотрены два сложившихся в теории и практике подхода к определению действительности условия об оплате строительных работ, выполненных субподрядчиком, после получения генеральным подрядчиком денежных средств по основному договору строительного подряда.

**Ключевые слова:** договор строительного подряда, строительный подряд, оплата работ, субподряд, генеральный подряд.

По договору строительного подряда подрядчик обязан возвести здание или выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется принять работу и оплатить. В практике достаточно распространена ситуация выполнения строительных работ с привлечением субподрядчика. Тогда, если обратиться к общим нормам Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) о подряде, в ст. 706 установлено, что подрядные работы могут быть выполнены третьим лицом, если прямого запрета не установлено в первоначальном договоре между подрядчиком и заказчиком [2]. Именно в связи с распределением в дальнейшем прав и обязанностей во взаимоотношениях заказчика, генерального подрядчика и субподрядчика возникает наибольшее количество споров.

Институты генерального подряда и субподряда появились во времена советского права. Их возникновение было обусловлено развитием науки и техническим прогрессом, так как теперь требовалась дифференциация работ путем привлечения узкоспециализированных организаций для выполнения конкретного вида работ. Первоначально на объекте работало несколько подрядчиков, у каждого из которых был заключен договор строительного подряда с государственной строительной организацией, которая выступала заказчиком для всех строительных подрядных работ. Однако неорганизованность работ и постоянные противоречия приводили к постоянному нарушению сроков работ и их невысокому качеству. В связи с этим был введен институт генерального подряда. Теперь генеральный подрядчик заключал договор с государственной строительной организацией. И в дальнейшем имел право заключать договоры с субподрядчиками для выполнения отдельных специализированных работ. Генеральный подрядчик и отвечал перед заказчиком за сроки и качество выполнения строительных работ [3].

Институты генерального подряда и субподряда дошли и до наших дней. Однако переход только от государственного заказа в советский период к возможности частного строительного подряда в современной России, привел к определенной неурегулированности отношений. Одним из самых актуальных вопросов на сегодняшний день остается оплата работ субподрядчика под условием поступления денежных средств генеральному подрядчику от заказчика по основному договору строительного подряда.

В теории гражданского права выделяют три вида условий: случайные (т.е. зависящие от внешних обстоятельств), потестативные (зависящие от воли и поведения одной из сторон сделки) или смешанные (зависящие как от поведения одной из сторон сделки, так и от внешних обстоятельств) [5].

Первоначально в ст. 190 ГК РФ определялось, что срок не может быть определен условием, в отношении которого неизвестно наступит оно или нет [1].

После реформы гражданского законодательства в 2015 году в Гражданский кодекс РФ была введена ст. 327.1, которая определила, что исполнение обязанностей, а равно и осуществление, изменение и прекращение определенных прав по договорному обязательству, может быть обусловлено совершением или несовершением одной из сторон обязательства определенных действий либо наступлением иных обстоятельств, предусмотренных договором, в том числе полностью зависящих от воли одной из сторон [1].

В связи с этим как в научных трудах, так и в судебной практике возникли противоречивые позиции по вопросу оплаты работ по договору субподряда в зависимости от поступления средств от основного заказчика по договору строительного подряда.

Ученые, высказывающиеся против соответствия такого условия договора закону, указывают на его противоречие принципу возмездности договора строительного подряда, так как срок исполнения встречного обязательства определяется событием, в отношении которого неизвестно наступит оно или нет, и которое зависит от воли третьей стороны.

Так, Д.О. Шнигер отмечает, что в целом нововведения в Гражданском кодексе РФ были восприняты судами положительно и вошли в практику, однако дело с конкретным случаем оплаты в связи с поступлением средств от заказчика обстоит гораздо хуже даже несмотря на разъяснения данные Верховным Судом РФ о соответствии такого условия закону. В связи с этим сам автор предлагает указывать конкретные сроки поступления оплаты, учитывая при этом сроки поступления денежных средств от заказчика [6].

Е.С. Изюмова рассматривая ст. 327.1 ГК РФ, отмечает, что подобное отлагательное условие поставлено в зависимость не от воли одной из сторон, а от воли третьего лица, перечисляющего денежные средства. И в связи с этим приходит к выводу, что «отлагательное условие об оплате, поставленное в зависимость от действий и поведения лица, не являющегося стороной обязательства, противоречит правовой природе возмездных договоров» [4].

По мнению другой группы ученых, практика признания такого условия недействительным существенно ограничивает свободу договора. Запрет тех или иных условий и проявлений свободы договора может быть лишь крайней мерой, когда восстановить справедливость и экономическую целесообразность более щадящими способами невозможно [5].

При этом обе группы ученых согласны с тем, что даже после принятия ст. 327.1 Гражданского Кодекса РФ вопрос об оплате под условием поступления денежных средств от заказчика по основному договору строительного подряда остается неурегулированным законом.

В качестве решения А.Г. Карапетов предлагает на уровне судебного рассмотрения спора толковать спорные положения договора таким образом, «что если условие не наступает в течение указанного в договоре (а при его отсутствии - разумного) срока, то условие должно отпадать, встречное исполнение должно быть произведено безусловно и наступит просрочка должника» [5].

Так, если в договоре строительного подряда, срок исполнения обязательства об оплате работ обусловлен поступлением генеральному подрядчику оплаты от заказчика, и стороны сами не определили рамки этого срока, то для того чтобы исключить возможную неисполненность встречного обязательства, такой срок будет определяться в соответствии с принципом разумности.

Указанное толкование находит свое отражение и в п.23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 22.11.2016 N 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении», в соответствии с которым «по смыслу пункта 1 статьи 314 ГК РФ, статьи 327.1 ГК РФ срок исполнения обязательства может исчисляться, в том числе с момента исполнения обязанностей другой стороной, совершения ею определенных действий или с момента наступления иных обстоятельств, предусмотренных законом или договором. Если действия кредитора, совершением которых обусловлено исполнение обязательства должником, не будут выполнены в установленный законом, иными правовыми актами или договором срок, а при отсутствии такого срока - в разумный срок, кредитор считается просрочившим (статьи 328 или 406 ГК РФ)» [7].

При этом Верховным Судом РФ не разъяснено какой срок в данном случае считать разумным.

Также, в 2017 году был утвержден Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 2 (далее – Обзор). В данном Обзоре Верховный Суд РФ приходит к выводу, что «само по себе противоречит указанным нормам условие договора подряда о том, что срок оплаты выполненных субподрядчиком строительных работ исчисляется с момента сдачи генеральным подрядчиком результата этих работ заказчику по договору или с момента получения генеральным подрядчиком оплаты от заказчика» [8].

Однако в этом же Обзоре при этом указано, что необходимо учитывать разъяснения, содержащиеся в п. 23 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 22.11.2016 № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении», в соответствии с которым по требованию добросовестной стороны обстоятельство, которым обусловлено наступление обязательства, при недобросовестных действиях стороны, которой наступление этого обязательства не выгодно, может быть признано соответственно наступившим [7].

Изюмова Е.С. отмечает, что между тем в случае заключения договора строительного подряда под условием, предусматривающим оплату работ после поступления денежных средств от третьей стороны, доказать недобросовестность заказчика будет достаточно проблематично [4].

Неопределенность таких понятий как «разумный срок» и «недобросовестность действий стороны» порождает ряд правовых проблем. Исчерпывающее определение указанных понятий невозможно. Однако отсутствие даже общих критериев определения в данном случае «разумности срока» и «недобросовестности действий» может привести к злоупотреблению правом со стороны недобросовестного контрагента.

В судебной практике существует и другая позиция по данному вопросу. В 2000 году ВАС РФ выпустил Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» (далее – Информационное письмо). Согласно указанному Информационному письму пункт договора об условии оплаты после поступления средств от

заказчика является несоответствующим закону. И указанная сумма подлежит взысканию с генерального подрядчика в независимости от поступления денежных средств от заказчика [9].

Несмотря на упразднение ВАС РФ, Информационное письмо продолжает действовать и применяется в современной судебной практике. В частности, в Постановлении Арбитражного суда Московского округа от 03.08.2017 № Ф05-8524/2017 по делу № А40-210634/16 [10], Постановлении Арбитражного суда Московского округа от 17.02.2017 N Ф05-20642/2016 по делу № А40-197347/15 [11], Постановлении Арбитражного суда Северо-Западного округа от 16.08.2016 N Ф07-6246/2016 по делу № А56-85047/2015 [12] и др.

Таким образом, несмотря на существование двух полярных мнений относительно действительности в договоре строительного субподряда условия об оплате работ только после поступления средств от заказчика, теория и практика гражданского права в целом направлена на признание применения потестативных и смешанных условий в договоре строительного подряда. Дальнейшей разработки требуют вопросы уравнивания интересов субподрядчика и генерального подрядчика для соблюдения установленной в законе свободы договора и надлежащей защиты как генерального подрядчика, так и субподрядчика в случае их добросовестного исполнения условий по договору строительного субподряда.

#### **Список литературы**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // СПС КонсультантПлюс.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // СПС КонсультантПлюс.
3. *Ершов О.Г.* История становления и развития договора строительного подряда в России // Правовые вопросы строительства, 2008. № 2 // СПС КонсультантПлюс.
4. *Изюмова Е.С.* К вопросу о допустимости включения отлагательных условий в контракты для обеспечения государственных и муниципальных нужд // Законы России: опыт, анализ, практика, 2018. № 1. С. 62-65.
5. *Каранетов А.Г.* Условные права и обязанности: обзор проблемных вопросов применения ст. ст. 157 и 327.1 ГК РФ // Вестник экономического правосудия Российской Федерации, 2017. № 6. С. 71-128.
6. *Шнигер Д.О.* Определение сроков исполнения договорных обязательств через указание на действие или событие: проблемы и решения // Вестник Арбитражного суда Московского округа, 2017. № 4. С. 57-64.
7. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 22.11.2016 № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении» // СПС КонсультантПлюс.
8. «Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2017)» утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017 // СПС КонсультантПлюс.
9. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» // СПС КонсультантПлюс.
10. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 03.08.2017 № Ф05-8524/2017 по делу № А40-210634/16 // СПС КонсультантПлюс.
11. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 17.02.2017 № Ф05-20642/2016 по делу № А40-197347/15 // СПС КонсультантПлюс.
12. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 16.08.2016 № Ф07-6246/2016 по делу № А56-85047/2015 // СПС КонсультантПлюс.