

# Отдельные аспекты договора строительного подряда в свете изменений с 06.06.2025

С 06.06.2025 в связи с принятием постановления Совета Министров Республики Беларусь от 15.05.2025 № 266 вступила в силу новая редакция Правил заключения и исполнения договоров строительного подряда, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15.09.1998 № 1450 (далее – Правила № 1450/266).

В журнале «Строительство: экономика, учет, право», 2025, № 6, с. 3 мы прокомментировали новый порядок зачета текущих авансов в счет оплаты выполненных работ и новый порядок расчета процентов за пользование чужими денежными средствами.

В настоящей статье прокомментируем некоторые другие важные нормы Правил № 1450/266.

1. Пунктом 13 Правил № 1450/266 определен перечень документов, которые прилагаются к договору и являются его неотъемлемой частью. Среди них:

- документы, подтверждающие полномочия представителей сторон, если от имени сторон действуют их представители;
- график производства работ, за исключением случаев строительства объекта (выполнения строительных работ) продолжительностью не более одного месяца;
- график платежей (за исключением случаев единовременной оплаты);
- график поставки материальных ресурсов заказчиком, если договором предусмотрено, что обеспечение строительства объекта в целом или в части осуществляет заказчик.

Все приведенные выше документы должны быть приложены к договору и **каждый лист** этих документов должен быть пронумерован и подписан сторонами.

В сравнении с Правилами заключения и исполнения договоров строительного подряда, утвержденными постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15.09.1998 № 1450, в редакции, действующей до принятия постановления Совета Министров Республики Беларусь от 15.05.2025 № 266 (далее – Правила № 1450), из перечня приложений к договору исключены предложения (расчеты) подрядчика о формировании договорной (контрактной) цены и протокол ее согласования.

В настоящее время законодательством не предусмотрено оформление протокола согласования договорной цены. Поэтому из приложений к договору данный документ исключен.

В отношении расчета цены подрядных работ организации подумали, что по причине исключения этого расчета из приложений к договору его вовсе не нужно составлять. Это не так. Исключение расчета цены из приложений к договору не означает отсутствие необходимости их оформления и хранения, а означает, что каждый лист расчетов контрактной цены не должен подписываться сторонами договора и непосредственно прикладываться к договору.

Согласно Положению о порядке формирования неизменной договорной (контрактной) цены на выполнение строительных, специальных, монтажных, пусконаладочных работ, утвержденному постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 18.11.2011 № 1553, при оформлении конкурсных документов подрядчик составляет укрупненный график строительства, на основании которого рассчитывается неизменная договорная (контрактная) цена в целом по объекту строительства (по договору). А претендент, который стал победителем процедуры закупки и с которым заключается договор строительного подряда, составляет подробный расчет цены каждого вида работ и детальный график производства работ по установленной форме, в нем определяется итоговая цена каждого вида работ и объекта в целом. Этот график и расчеты цены каждого вида работ

являются рабочими документами для обеих сторон договора в течение всей продолжительности строительства, а место хранения расчетов цены по видам работ (отдельная папка, электронный вид, приложение к договору) определяется каждой из сторон самостоятельно.

**2.** Абзацем девятым пункта 18 Правил № 1450/266 установлена обязанность заказчика обеспечивать доставку на объект строительства материальных ресурсов, поставку которых он осуществляет согласно договору строительного подряда.

На практике часто заказчик, который взял на себя обязательства по обеспечению строительства материальными ресурсами, только оплачивает их поставщикам, поручая подрядчику осуществить их доставку, не оплачивая ее.

С учетом приведенной нормы пункта 18 Правил № 1450/266, если заказчик хочет поручить доставку материалов на объект строительства подрядчику, то необходимо заключить с подрядчиком отдельный договор или дополнительное соглашение к договору строительного подряда на оказание услуг по доставке и оплатить эту услугу подрядчика. Стоимость услуг по доставке подрядчиком материалов заказчика должна быть включена в бухгалтерском учете заказчика в первоначальную стоимость материалов.

Если строительство объекта финансируется за счет средств бюджета, то приобретение заказчиком у подрядчика услуг по доставке материалов заказчика осуществляется путем проведения процедуры государственной закупки.

Соответственно, для проведения процедур закупок при расчете цены заказчика из сметной стоимости подрядных работ необходимо исключить не только стоимость материалов, поставку которых осуществляет заказчик, но и стоимость приходящихся на них транспортных затрат.

**3.** Абзацем восемнадцатым пункта 18 Правил № 1450/266 установлена **обязанность** заказчика изменить условия договора

строительного подряда при наличии дополнительных работ до начала их выполнения.

Всем известно, что при строительстве каждого объекта возникают дополнительные работы. Часто без выполнения дополнительных работ невозможно продолжение выполнения основных работ, которые изначально были предметом договора строительного подряда. Поэтому подрядчики приступают к выполнению дополнительных работ, или вовсе не имея договорных отношений с заказчиком на выполнение этих работ, или формально заключив дополнительное соглашение, не определив при этом существенные условия этого соглашения.

Результатом таких действий часто является обращение подрядчика в суд за взысканием оплаты за выполненные работы. А результатом суда – отказ в удовлетворении иска, поскольку сторонами не согласованы существенные условия договора (в данном случае – дополнительного соглашения): предмет работ, их количество, стоимость, а также изменение сроков договора.

На практике часто встречаются случаи, когда условиями договора прямо предусматривается, что дополнительные работы выполняются в счет контрактной цены, то есть бесплатно. Запретить подрядчику согласиться на такие условия договора, мы не вправе.

И заказчик, и подрядчик должны понимать, что в случае выполнения дополнительных работ без оплаты, они признаются безвозмездно выполненными, что влечет за собой возникновение налоговых обязательств для обеих сторон. Для корректного определения налоговых обязательств необходимо оформить соответствующие первичные документы с определением их стоимости. !

4. Пунктом 22 Правил № 1450/266 установлена очень важная прямая норма о порядке приемки работ, выполненных субподрядчиком. Так, генподрядчик обязан подписать документы, подтверждающие выполнение работ субподрядчиками, одновременно с приемкой этих работ заказчиком у генподрядчика.

Пунктом 30 Правил № 1450 эта же обязанность генподрядчика сформулирована следующим образом: генподрядчик принимает от субподрядчиков совместно с заказчиком выполненные строительные работы по акту установленной формы. Данная норма фактически подразумевает осуществление генподрядчиком тех же действий, которые сейчас прямо указаны в пункте 22 Правил № 1450/266. Но формулировка пункта 22 Правил № 1450/266 конкретна и понимается однозначно.

Отметим, что порядок приемки работ, выполненных субподрядчиками, давно вызывает вопросы у организаций в связи с тем, что с 2015 года изменился порядок бухгалтерского учета и налогообложения строительных работ, а соответственно, и порядок представления заказчику первичных документов. Проблематика вопроса заключается в следующем:

- приемку работ осуществляет инженер по техническому надзору, который является представителем заказчика. Поскольку у заказчика нет договора с субподрядчиком, то инженер по техническому надзору не должен подписывать документы, оформляемые субподрядчиком по результатам выполнения работ;

- субподрядчик настаивает на подписании актов выполненных работ инженером по техническому надзору в связи с тем, что часто генподрядчик, который сдал все выполненные работы заказчику и получил от него оплату (в том числе за работы, выполненные субподрядчиками), не подписывает акты субподрядчику и не оплачивает выполненные им работы. В этой ситуации подписанные инженером по техническому надзору акты сдачи-приемки работ, выполненных субподрядчиком, являются для последнего основанием для подачи в суд исков с требованием оплаты генподрядчиком выполненных работ.

Теперь, из норм Инструкции о порядке осуществления технического надзора, утвержденной постановлением Минстройархитектуры от 13.09.2024 № 102 (далее – Инструкция № 102), прямо следует, что инженер по техническому надзору подписывает акты сдачи-приемки выполненных работ только генподрядчику. Соответственно, в тот же день, в который заказчик подписал

акты генподрядчику, последний обязан подписать акты субподрядчику.

Отметим, что норма пункта 22 Правил № 1450/266 об одновременном подписании актов выполненных работ заказчиком генподрядчику и генподрядчиком субподрядчику обеспечивает правильность ведения бухгалтерского учета в части формирования данных о доходах и расходах по договору строительного подряда. Так, согласно пункту 20 Инструкции по бухгалтерскому учету доходов и расходов по договору строительного подряда, утвержденной постановлением Минстройархитектуры от 30.09.2011 № 44, стоимость строительных и пусконаладочных работ, выполненных субподрядчиками, признается расходами по договору строительного подряда в том отчетном периоде, в котором эти работы включены в доходы по договору строительного подряда.

**5.** Пунктом 28 Правил № 1450/266 установлено, что «заказчик при внесении в проектную документацию изменений обязан получить по измененной проектной документации положительное заключение государственной строительной экспертизы (за исключением случаев, когда государственная строительная экспертиза по проектной документации не проводится) до начала работ по этой документации и в согласованные с подрядчиком сроки передать ему необходимое количество экземпляров измененной и утвержденной документации, возместить подрядчику все затраты и убытки, связанные с внесением этих изменений, откорректировать неизменную договорную (контрактную) цену, а также сроки строительства объекта (выполнения строительных работ)».

К сожалению, на практике нередки случаи, когда заказчик вносит изменения в проектную документацию после фактического выполнения работ по ней. При этом очень часто изменения проектной документации влекут за собой изменение технологии производства работ или проектных решений, а также удешевление сметной стоимости. В связи с этим, на практике нередки случаи, когда заказчик либо не подписывает подрядчику акты на работы, выполненные до изменения проектной документации,

либо не оплачивает акты, подписанные до изменения проектной документации, настаивая на изменении (снижении) цены работ.

Представляется, что приведенная норма правил поможет в соблюдении порядка и правил в части обеспечения подрядчика проектной документацией до начала выполнения работ.

**6.** Правилами № 1450/266 исключена норма пункта 29 Правил № 1450, согласно которой по объектам, финансирование строительства которых осуществляется без привлечения средств бюджета, субподрядчик с письменного согласия заказчика и генподрядчика имел право заключать договор с третьими лицами для выполнения отдельных видов строительных работ.

Кодексом Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности от 17.07.2023 № 289-З определены все участники строительства и даны определения терминам: заказчик, застройщик, подрядчик, генеральный подрядчик, субподрядчик, инженер (инженерная организация). Третьи лица или, как их называют на практике, «субсубподрядчики» законодательством не определены.

**7.** Пунктом 76 Правил № 1450/266 скорректирована норма пункта 85 Правил № 1450 об ответственности подрядчика за нарушение сроков выполнения работ.

Правила № 1450 (пункт 85)	Правила № 1450/266 (пункт 76)
Подрядчик несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных договором, и уплачивает неустойку (пеню) заказчику в следующих случаях и размерах:	
за нарушение установленных в договоре (графике производства работ) сроков выполнения строительных работ, включая оформление документов, подтверждающих их выполнение, – 0,2 % стоимости невыполненных строительных работ за каждый день просрочки, но не более 20 % их стоимости.	за нарушение установленных в договоре сроков выполнения строительных работ, включая оформление документов, подтверждающих их выполнение, – 0,2 % стоимости невыполненных строительных работ за каждый день просрочки, но не более 20 % их стоимости.

Корректировка нормы потребовалась в связи с невозможностью ее применения в отношении стоимости работ, невыполненных в период исполнения договора, поскольку в графике производства работ промежуточные сроки выполнения работ не устанавливаются.

Если в договоре стороны установят так называемые межпериодные (промежуточные) сроки выполнения работ (например, при параллельном проектировании и строительстве можно установить сроки выполнения работ по каждому этапу), то при их нарушении будет применяться ответственность по пункту 76 Правил № 1450/266.

При этом по объектам, строительство которых финансируется с привлечением средств бюджета, при нарушении срока строительства, установленного в договоре (то есть срока окончания строительства), ответственность может быть применена:

- либо в соответствии с пунктом 76 Правил № 1450/266, если для выполнения работ в последних месяцах не был получен текущий аванс;

- либо в соответствии с пунктом 79 Правил № 1450/266, который отсылает к подпункту 2.3 пункта 2 Указа Президента Республики Беларусь от 02.12.2021 № 462 «Об особенностях осуществления расчетов», если для выполнения работ в последних месяцах был получен текущий аванс. В этом случае уплачивается пеня от суммы неисполненной части обязательства по выполнению работ исходя из процентной ставки, равной 1/360 ставки рефинансирования Национального банка, увеличенной в 10 раз.

**Татьяна Коковкина,**  
*научный сотрудник ОАО «НИИ Стройэкономика», аудитор*