

Щербищ Сергей Александрович, курсант,
ФКОУ ВО Пермский институт ФСИН России

Научный руководитель:
Решетникова Татьяна Николаевна,
профессор кафедры гражданско-правовых дисциплин,
кандидат юридических наук, доцент,
ФКОУ ВО Пермский институт ФСИН России

ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ КАК УСЛОВИЕ ОПЛАТЫ

Аннотация. Статья посвящена такому сложному обязательству как строительный подряд. Ввод объекта в эксплуатацию как условие оплаты на практике порождает спорные вопросы.

Ключевые слова: Договор, строительный подряд, существенные условия, оплата по договору подряда.

Договор строительного подряда занимает особое место в системе гражданско-правовых обязательств. В отличие от большинства возмездных договоров, где момент оплаты жестко привязан к факту исполнения в строительной сфере заказчики все чаще стремятся увязать окончательный расчет с получением административного акта – разрешения на ввод объекта в эксплуатацию [5]. Целью данной работы является выявление правовой природы подобного условия и ответ на вопрос: всегда ли отсутствие такого разрешения блокирует право подрядчика на получение денежных средств.

Введение в договор положения об оплате исключительно после ввода объекта в эксплуатацию формально опирается на принцип свободы договора, закрепленный в ст. 421 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) [4]. Однако свобода усмотрений сторон не абсолютна. Глубинный смысл подрядных отношений состоит в том, что заказчик оплачивает не административные процедуры, а достижение материального результата, пригодного для использования по назначению [1]. Следовательно, превращение публичной функции государственного органа в частноправовое условие платежа требует особого контроля со стороны суда.

Ключевая проблема заключается в правовой квалификации момента наступления обязанности по оплате. Исходя из буквального толкования ст. 753 ГК РФ, основанием для расчетов выступает подписанный сторонами акт приема или односторонний акт при необоснованном уклонении заказчика от приемки [3]. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, предусмотренное ст. 55 Градостроительного кодекса РФ, к строительным работам как таковым прямого отношения не имеет: оно удостоверяет соответствие объекта градостроительному плану и проектной документации, предоставленной именно заказчиком [2]. На практике это приводит к тому, что недобросовестный заказчик, не оформивший вовремя земельно-правовую или иную разрешительную документацию, блокирует оплату, ссылаясь на формальное отсутствие акта ввода.

Судебная практика выработала механизм противодействия такому поведению. Верховный Суд РФ неоднократно обращал внимание на то, что нельзя признать справедливым и законным условие договора, освобождающее заказчика от оплаты фактически выполненных и принятых работ, если отрицательный результат административной процедуры обусловлен его собственными упущениями. В частности, в Обзоре судебной практики № 2 (2017) разъяснено, что при установлении факта недобросовестного воспрепятствования наступлению



условия, оно считается наступившим в силу п. 3 ст. 157 ГК РФ [6]. В судебной практике данный подход получил дальнейшее развитие. Ссылаясь на указанные разъяснения, суды стали удовлетворять требования подрядчиков о взыскании основного долга даже при отсутствии оформленного в установленном порядке разрешения на ввод. Для положительного решения истцу достаточно подтвердить два обстоятельства: факт надлежащего выполнения работ и факт уклонения заказчика от совершения действий, необходимых для прохождения итоговой административной процедуры [7].

Особый научный интерес вызывает соотношение ввода объекта в эксплуатацию с гарантийными удержаниями. Нередко стороны включают в дополнительные соглашения пункты о том, что удержанная сумма (обеспечительный платеж) выплачивается только после получения заказчиком положительного заключения органа строительного надзора. Позиция судов здесь однозначна: если подрядчик качественно выполнил работы, а заказчик не совершил необходимых действий для прохождения итоговой проверки, такое удержание трансформируется в неосновательное обогащение заказчика и подлежит взысканию на основании ст. 1102 ГК РФ [2].

Резюмируя вышесказанное, ввод объекта в эксплуатацию как условие оплаты является допустимой, но повышенно-рисковой для подрядчика конструкцией. Данное условие должно рассматриваться судами как отлагательное (ст. 327.1 ГК РФ), однако его применение не может противоречить императивному принципу возмездности подряда. Если подрядчик докажет факт выполнения работ надлежащего качества и передачи их результата заказчику, а причины неполучения разрешения будут лежать вне зоны его ответственности, ввод объекта в эксплуатацию не должен служить препятствием к справедливой оплате." – данный фрагмент текста выделен как сгенерированный ИИ. необходимо это исправить, привести в соответствие.

Список литературы:

1. Брагинский М. И. Договор подряда и подобные ему договоры / М. И. Брагинский. Москва: Статут, 1999. С. 82.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 23.03.2026). Доступ через справ.-правовую систему КонсультантПлюс. Ст. 55.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): Федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 11.03.2024) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301. Ст.421.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 11.03.2024) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301. Ст. 711.
6. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2017) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2018. № 5. С. 29.
7. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2017) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2018. № 5. С. 30.

