

БИБЛИОТЕКА БОЛЬШИХ ПРОЕКТОВ
СЕРИЯ 3. СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРАВО
КНИГА 3.1

ИННА НИКОЛАЕВНА ЕГОРОВА

СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРАВО ДЛЯ ИНЖЕНЕРОВ

ПРАКТИЧЕСКОЕ РУКОВОДСТВО
ПО ДОКУМЕНТАМ, РИСКАМ
И ЗАЩИТЕ ИНТЕРЕСОВ НА СТРОЙКЕ



ДОГОВОРЫ
И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА



СТРОИТЕЛЬНАЯ
ДОКУМЕНТАЦИЯ



ТИПИЧНЫЕ РИСКИ
И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ



РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ
И СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА



ЧЕК-ЛИСТЫ
И ОБРАЗЦЫ ДОКУМЕНТОВ



Инна Егорова

Строительное право для инженера

«Автор»

2026

Егорова И.

Строительное право для инженера / И. Егорова — «Автор», 2026

Строительное право для инженера — практическое руководство о том, как защищать интересы строительной компании ещё до возникновения судебного спора. Почему подрядчики теряют миллионы, даже когда правы? Как одно письмо, запись в журнале или неправильно подписанный акт могут решить судьбу строительного контракта? Инна Егорова, объединившая опыт юридической работы и руководства строительством крупных объектов, объясняет сложные правовые вопросы понятным инженеру языком. В книге — реальные нормы законодательства, судебная практика, разборы строительных конфликтов, пошаговые алгоритмы, готовые шаблоны писем и чек-листы. Вы узнаете, как работать с договорами, защищать сроки и оплату, оформлять дополнительные работы, взаимодействовать с заказчиком и предупреждать юридические риски. Для инженеров, руководителей проектов, специалистов ПТО, прорабов и руководителей строительных организаций.

© Егорова И., 2026

© Автор, 2026

Содержание

От автора	5
Об этой книге	6
Пролог. 23-е письмо	7
Часть I. Право на стройке	8
Глава 1. Почему инженеры проигрывают выигранные споры	9
Конец ознакомительного фрагмента.	13

Инна Егорова

Строительное право для инженера

От автора

Первую половину профессиональной жизни я провела юристом. Руководила юридическими службами, читала договоры подряда, писала претензии и отзывы на иски, спорила о неустойках и сроках. Мне казалось, что я понимаю, как устроена стройка: есть контракт, есть обязательства, есть ответственность за их нарушение.

Потом я оказалась на площадке космодрома «Восточный» — сначала заместителем руководителя строительства, затем директором обособленного подразделения, которое ведёт объекты «под ключ»: от рабочей документации до ввода в эксплуатацию. Инженерный диплом я получила уже работая. И увидела тот же спор с другой стороны стола.

С этой стороны выяснилось простое и неприятное обстоятельство. Почти каждый спор, который подрядчик проигрывает в суде, он проиграл задолго до суда — на площадке. Не потому, что был неправ по существу, а потому, что в нужный день не написал письмо, отправил его не тем способом, подписал акт без оговорки, продолжил работу, когда должен был остановиться, или выполнил работы «по просьбе заказчика», не оформив ни одной бумаги. Юрист узнаёт об этом через полгода, когда приходит претензия. Исправить уже ничего нельзя: доказательства либо есть, либо их нет.

Эта книга написана для тех, кто создаёт эти доказательства каждый день, — для инженеров. Руководителей проектов и главных инженеров, начальников участков и прорабов, инженеров ПТО и строительного контроля. Для тех, кто подписывает акты, ведёт журналы и пишет письма заказчику, но никогда не учился праву.

Я не пытаюсь сделать из инженера юриста. Задача скромнее и практичнее: дать минимум права, достаточный, чтобы не потерять позицию в первый же день, и показать, в какой момент нужно позвать юриста — пока ещё не поздно.

Как устроена книга. 6 частей идут по жизни объекта: право на стройке, до подписания контракта, площадка, деньги и сроки, спор, финиш. Каждая глава построена одинаково: ситуация на площадке, что говорит закон, что это значит на практике, как рассудил суд, готовый шаблон, типичные ошибки, когда звать юриста и 3 главных тезиса. В конце — шаблоны писем, чек-лист проверки контракта, словарь и перечень всех норм и судебных актов с реквизитами.

Об источниках. Все нормы права сверены с текстами в действующей редакции на 15 октября 2026 года. Судебная практика взята только из официальных актов высших судов: постановлений Пленума Верховного Суда и Пленума ВАС, обзоров, утверждённых Президиумом Верховного Суда и Президиумом ВАС, и определений Верховного Суда; их тексты сверены по официальному сайту Верховного Суда или по справочным правовым системам. Если судебный акт не удалось открыть и сверить, он в книгу не вошёл. Где определение вынесено судьёй единолично об отказе в передаче жалобы, я прямо говорю об этом: такой акт показывает, какая позиция нижестоящих судов устояла, но не создаёт новой правовой позиции.

О сквозном кейсе. Через книгу проходит история одного объекта: подрядчик «Северная линия» строит школу по государственному контракту. Компания, заказчик, объект, люди и цифры вымышлены. Реальные объекты, на которых я работала, в книге не раскрываются.

Об этой книге

Книга не является юридической консультацией. Она объясняет, как устроены нормы и как суды их применяют, но не заменяет юриста, который знает ваш контракт и ваш спор. В каждой главе есть раздел «Когда звать юриста»: он показывает границу, за которой самостоятельные действия становятся рискованными.

Нормы права меняются. Ссылки приведены по состоянию на 15 октября 2026 года. Перед тем как опереться на норму в реальном споре, проверьте её действующую редакцию — как это сделать за 5 минут, рассказано в главе 2.

Сквозной кейс вымышлен. Совпадение названий организаций, имён и обстоятельств с реальными случайно.

Пролог. 23-е письмо

Главный инженер проекта Алексей Громов узнал, что подрядчик проиграл спор на 140 миллионов рублей, не из решения суда, а из папки с исходящими письмами.

Компания «Северная линия» строила школу на 1100 мест по государственному контракту с региональным управлением капитального строительства. Цена — около 1,5 миллиарда рублей, срок — 30 месяцев. Объект сдали с опозданием на 7 месяцев. Заказчик начислил неустойку и удержал её из последних платежей. Подрядчик пошёл в суд: задержка, по его мнению, возникла из-за заказчика, который больше года не мог передать откорректированный раздел проекта по наружным сетям и дважды менял решения по фасаду.

По существу подрядчик был прав. Все на объекте это знали. Знал и представитель заказчика, который на совещаниях честно говорил: «Документацию дадим, работайте пока по старой». Но в суде нужно было доказать 3 вещи: что заказчик не исполнил встречную обязанность, что подрядчик об этом своевременно предупредил и что именно это сорвало срок.

Громов открыл папку исходящих. 22 письма о задержке документации ушли по электронной почте на адрес сотрудника заказчика, который уволился на втором году стройки. Договором электронная почта как способ уведомления не была предусмотрена. 23-е письмо — единственное, отправленное заказным с уведомлением по адресу из контракта, — ушло за месяц до окончания срока, когда сдвинуть уже ничего было нельзя. Работы ни разу не приостанавливались: бригады «работали пока по старой», а потом переделывали. В журнале работ записей о простое не было. Акты на переделку подписаны не были, потому что переделки никто не оформил как изменения.

Суд снизил неустойку, но не освободил от неё. 140 миллионов рублей превратились в 60. Юрист компании сказал Громову фразу, которую тот запомнил: «Вы выиграли спор на площадке и проиграли его в канцелярии».

Эта книга — о том, как не проиграть в канцелярии. Мы пройдем историю «Северной линии» с самого начала, от торгов, и увидим каждую точку, в которой одно письмо, одна запись в журнале или одна оговорка в акте изменили бы исход.

Часть I. Право на стройке

Почему инженер проигрывает споры, которые выиграл на площадке, как устроено строительное право и что суд считает доказательством.

Глава 1. Почему инженеры проигрывают выигранные споры

Режим договора. Все договоры: порядок ст. 743 ГК РФ общий. Для контракта по 44-ФЗ дополнительно действуют ограничения на изменение контракта (ст. 95 Закона № 44-ФЗ, глава 10).

Ситуация на площадке. На втором месяце строительства школы Громов обнаружил, что проект не учитывает перекладку кабеля связи, проходящего через пятно застройки. Без перекладки нельзя было начинать котлован. Представитель заказчика на совещании сказал: «Перекладывайте, деньги найдём, оформим потом». Громов переложил кабель силами субподрядчика за 8 миллионов рублей. «Потом» так и не наступило: на этапе приёмки заказчик отказался подписывать акты на работы, которых нет в смете контракта.

Что говорит закон. Гражданский кодекс прямо описывает этот случай. Если подрядчик в ходе строительства обнаружил работы, не учтённые в технической документации, и необходимость их проведения увеличивает смету, он обязан сообщить об этом заказчику. Если ответа нет в течение 10 дней (при отсутствии иного срока в законе или договоре), подрядчик обязан приостановить соответствующие работы (п. 3 ст. 743 ГК РФ). Подрядчик, который не выполнил эту обязанность, лишается права требовать оплаты дополнительных работ и возмещения связанных с ними убытков, если не докажет, что действовать немедленно было необходимо в интересах заказчика — например, потому что приостановка грозила гибелью или повреждением объекта (п. 4 ст. 743 ГК РФ).

Обратите внимание на конструкцию нормы. Закон не говорит «подрядчик получит оплату, если работы были нужны». Он говорит: подрядчик получит оплату, если сообщил, дождался ответа или остановился. Право на деньги возникает из процедуры, а не из полезности работы.

Что это значит на площадке. Большинство проигранных подрядчиком споров укладываются в несколько повторяющихся сценариев:

- устная договорённость вместо письменной — «сделайте, оформим потом»;
- письмо отправлено, но не тем способом или не по тому адресу, который указан в контракте;
- работа продолжена, когда закон требовал остановиться и предупредить;
- акт подписан без оговорок, хотя замечания были;
- запись в журнале не сделана, и через год нельзя доказать, что площадка простаивала;
- переписка жила в личных почтовых ящиках и ушла вместе с уволившимися сотрудниками.

Во всех этих сценариях инженер был прав по существу. Суд же решает спор не по существу «вообще», а по доказательствам, которые стороны представили. Отсюда главное правило книги: **правота, не подкреплённая своевременно собранными и надлежащими доказательствами, защищается в суде значительно труднее.** Это не значит, что суд учитывает только письма и акты. Доказательствами служат и электронная переписка, и заключения экспертов, и показания свидетелей, и аудио- и видеозаписи, и иные документы и материалы (ч. 2 ст. 64 АПК РФ). Суд оценивает каждое доказательство в отдельности, а также их достаточность и взаимную связь в совокупности (ч. 2 ст. 71 АПК РФ). Но доказательства, собранные задним числом и наспех, отстоять гораздо сложнее, чем документ, оформленный вовремя и по правилам контракта. Поэтому главный инструмент инженера — своевременный документ.

Как рассудил суд. Высший Арбитражный Суд ещё в 2000 году обобщил практику по строительному подряду. В одном из разобранных дел подрядчик выполнил работы, не преду-

смотренные технической документацией, не известив заказчика, и потребовал их оплаты. Акт о выполнении этих работ подписал представитель заказчика. Суд отказал: подрядчик не сообщил заказчику о необходимости дополнительных работ, а подпись представителя на акте не заменяет согласия заказчика на увеличение сметы (п. 10 Обзора практики разрешения споров по договору строительного подряда, информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51).

Обратный пример — из обзора Верховного Суда по контрактной системе. Подрядчик не смог выполнить работы в срок, потому что заказчик сам допустил просрочку: не исполнил встречных обязанностей. Верховный Суд указал, что в такой ситуации подрядчик не считается просрочившим, неустойка не начисляется, а срок исполнения продлевается на период просрочки заказчика (п. 10 Обзора судебной практики применения законодательства Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок, утв. Президиумом ВС РФ 28.06.2017). Для инженера вывод практический: такой результат возможен, только если просрочка заказчика доказана документами.

Шаблон: «правило 3 вопросов». Перед отправкой любого документа, который может понадобиться в споре, ответьте на 3 вопроса:

1. **Кому?** Тому лицу и по тому адресу, которые указаны в контракте. Не сотруднику, который «всё знает», а стороне.

2. **В какой срок?** Сразу после события, а если контракт или закон устанавливает срок — в пределах этого срока.

3. **Каким способом?** Тем, который предусмотрен контрактом. Если контракт молчит — способом, который позволит доказать и отправку, и доставку.

Этот шаблон мы будем применять во всех главах.

Вопросы инженеров.

Заказчик просит выполнить работу срочно и обещает оформить её через месяц. Что делать, если отказ испортит отношения? Выполнять можно, но с документом. Направьте письмо, в котором подтверждаете полученное указание, описываете работу, её стоимость и влияние на срок и просите письменно подтвердить порядок оформления. Отношения от такого письма не портятся: заказчику оно тоже нужно, чтобы объяснить своему руководству и контролёрам, почему работа выполнена.

Если работа действительно нужна объекту, суд разве не обяжет её оплатить? Не обязательно. Для дополнительных работ решает соблюдение процедуры ст. 743 ГК РФ: сообщение заказчику и ожидание ответа. Исключение — работы, без которых объект погиб бы или был повреждён, но это нужно доказать. Для госконтракта Верховный Суд допускает оплату согласованных с заказчиком работ, без которых невозможно обеспечить годность и прочность результата (п. 12 Обзора 2017 года), — и снова ключевое слово «согласованных».

Можно ли считать согласием заказчика подпись его инженера технадзора на акте? Как правило, нет. Технадзор проверяет качество и объём, но не вправе от имени заказчика увеличивать смету. Президиум ВАС указал, что подпись представителя заказчика на акте о дополнительных работах не заменяет сообщения заказчику по ст. 743 ГК РФ (п. 10 Обзора № 51).

Ситуация для разбора: «всё равно заплатят».

Руководитель проекта уверен, что заказчик оплатит дополнительные работы, потому что «у нас хорошие отношения, и это государственный объект — деньги найдут». За год сумма неоформленных работ достигает 12 % цены контракта. Затем меняется руководитель у заказчика, и новый руководитель отказывается подписывать акты на работы, которых нет в контракте.

Комментарий автора. Хорошие отношения — не основание для оплаты. Для госконтракта изменение цены возможно только по основаниям закона, и сумма в 12 % уже выходит за пределы, в которых изменения оформляются относительно просто. Новый руководитель заказ-

чика поступил так, как обязан поступить любой госзаказчик: он не может подписать акт без основания. Ошибка была допущена год назад, когда первая неоформленная работа не попала в реестр изменений и не получила письма по ст. 743 ГК РФ.

Как надо было: разбор для «Северной линии». Перекладка кабеля связи — классический случай п. 3 ст. 743 ГК РФ. Правильная последовательность заняла бы у Громова один рабочий день. Она не гарантировала бы оплату, но сохранила бы доказательственную позицию и существенно снизила бы риск потерять 8 миллионов рублей.

В день обнаружения кабеля — письмо заказчику по адресу и способом из контракта: что обнаружено (кабель связи в пятне застройки, лист топосъёмки), почему без перекладки нельзя начать котлован, ориентировочная стоимость и влияние на срок, просьба в течение 10 дней дать указания. В тот же день — запись в общем журнале работ о том, что разработка котлована на участке приостановлена до решения заказчика. Параллельно — продолжение работ, которые от кабеля не зависят: геодезическая разбивка, временные дороги, подготовка соседних захваток.

Если заказчик отвечает «перекладывайте», это ещё не основание сразу начинать работу. По государственному контракту нужно различать 4 вещи: уведомление по п. 3 ст. 743 ГК РФ, согласование технического решения, полномочия лица, подписавшего ответ, и законное основание изменить контракт по ст. 95 Закона № 44-ФЗ вместе с оформлением такого изменения. Письменное указание представителя заказчика само по себе не изменяет государственный контракт и не гарантирует оплату. Верховный Суд исходит из того, что выполнение работ для государственных нужд в отсутствие контракта по общему правилу не порождает права требовать оплаты (п. 20 Обзора, утв. Президиумом ВС РФ 28.06.2017).

Отсюда правило: до начала дополнительных работ проверить не только наличие ответа заказчика, но и правовое основание их выполнения и оплаты. Ответ подписан уполномоченным лицом; есть основание изменения — для контракта на строительство это изменение объёма и (или) видов работ с изменением цены не более чем на 10 % (п. 1.3 ч. 1 ст. 95 Закона № 44-ФЗ); дополнительное соглашение подписано (глава 10).

Неотложные случаи разбираются отдельно. Подрядчик может сохранить право на оплату, если докажет, что действовать немедленно было необходимо в интересах заказчика, в частности потому, что приостановка могла привести к гибели или повреждению объекта (п. 4 ст. 743 ГК РФ). Верховный Суд также признавал подлежащими оплате согласованные с заказчиком работы, которые объективно не могли быть учтены в документации и без которых результат утратил бы годность и прочность (п. 12 того же Обзора). Это исключения, а не порядок работы: доказывать необходимость придётся подрядчику, поэтому каждый шаг в таких случаях документируется особенно тщательно.

Если заказчик молчит 10 дней — работы на участке остаются приостановленными, а убытки от простоя по п. 3 ст. 743 ГК РФ относятся на заказчика. Если заказчик отвечает «оформим потом» устно — Громов отвечает письмом: «Подтверждаем полученное на совещании — указание выполнить перекладку. Просим подтвердить его письменно и сообщить порядок оформления изменения». Такое письмо не гарантирует оплату и не заменяет изменения контракта, но превращает устное указание в документ, о котором заказчик знал и не возразил.

Пошаговый алгоритм: обнаружили проблему, которая влияет на срок или цену.

1. Зафиксируйте факт: фото с датой, ссылка на лист проекта, запись в журнале.
2. Определите, чья это зона: подрядчика (ошибка в работе), заказчика (документация, площадка, решения) или третьих лиц (сети, надзор).
3. Найдите в контракте пункт, который регулирует ситуацию, и пункт о порядке уведомлений.
4. Направьте письмо по правилу 3 вопросов: кому, в какой срок, каким способом.

5. Решите, какие работы приостанавливаются, а какие продолжаются, и запишите это в журнал.

6. Внесите событие в реестр (встречных обязанностей или изменений) и поставьте контрольную дату.

7. Если до контрольной даты ответа нет — повторное письмо и сообщение руководителю проекта.

Типичные ошибки.

- *«Оформим потом».* Потом обычно не наступает, а если наступает, у заказчика уже другая позиция.

- *Путать полезность с правом на оплату.* Суд не спрашивает, нужна ли была работа. Он спрашивает, соблюдена ли процедура.

- *Считать подпись представителя заказчика согласием заказчика.* Полномочия представителя ограничены, и увеличение сметы он, как правило, согласовать не может.

- *Ждать юриста, чтобы начать оформлять.* Юрист подключается к спору; документы создаёт площадка.

Когда звать юриста. Как только сумма работ, которые вы делаете без оформленного основания, становится существенной для объекта, или как только заказчик впервые произносит «оформим потом». Юрист нужен не для спора, а для того, чтобы спора не было: он подскажет, каким документом закрепить договорённость прямо сейчас.

Упражнение. Откройте папку исходящих писем своего проекта за последний месяц. Для каждого письма, касающегося срока или цены, ответьте на 3 вопроса: направлено ли оно стороне по адресу из контракта, в какой срок после события и каким способом. Посчитайте, сколько писем выдержали бы спор.

Главное в главе.

- Право на деньги и на продление срока возникает из процедуры: сообщить, дождаться ответа, остановиться.

- Правота, не подкреплённая своевременными и надлежащими доказательствами, защищается в суде значительно труднее. Своевременный документ — самое надёжное из них.

- Перед каждым важным документом — 3 вопроса: кому, в какой срок, каким способом.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.