

Велиева Диана Руслановна

магистрант

Научный руководитель

Землина Ольга Михайловна

почетный работник высшего профессионального образования РФ,

канд. юрид. наук, доцент, преподаватель

ФГБОУ ВО «Российский государственный социальный университет»

г. Москва

**ПРОБЛЕМЫ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ РИСКОВ И ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТОРОН В ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЯХ
В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА**

***Аннотация:** в статье исследуются проблемы распределения рисков и ответственности сторон в договорных отношениях в сфере строительства с учётом норм гражданского законодательства и сложившейся судебной практики. Рассматриваются противоречия между формально закреплёнными положениями Гражданского кодекса Российской Федерации и фактическим распределением контроля над процессом выполнения строительных работ. Проанализированы ключевые источники конфликтов, включая изменение проектной документации, нарушение сроков исполнения, рост стоимости строительных ресурсов и недостаточную определённую требований к качеству результата работ. Отдельное внимание уделено влиянию многоуровневой структуры субподрядных отношений на перераспределение ответственности между участниками строительного процесса. В работе обоснована необходимость закрепления в договорах механизмов адаптации условий к изменяющимся экономическим и организационным факторам, включая процедуры изменения объёма работ, корректировки сроков и индексации стоимости.*

***Ключевые слова:** договор строительного подряда, распределение рисков, ответственность сторон, строительная деятельность, сроки исполнения,*

качество работ, субподряд, гражданское право, судебная практика, индексация стоимости, BIM-технологии.

Распределение рисков в строительных договорах формируется на стыке диспозитивных норм гражданского права и фактического контроля над ходом работ. Положения главы 37 Гражданского кодекса Российской Федерации закрепляют базовую модель: до приёмки результата риск случайной гибели несёт подрядчик, при просрочке сторона, допустившая нарушение. В реальных проектах управление процессом фрагментировано: заказчик влияет на проектные решения, график финансирования и согласования, подрядчик на технологию выполнения, субподрядчики на отдельные участки работ. При такой конфигурации формально закреплённое распределение риска часто расходится с фактическим влиянием на причины неблагоприятного исхода, что порождает споры о возмещении убытков и применении неустоек [6].

Коллизии наиболее отчётливо проявляются при изменении проектной документации. Корректировки, инициируемые заказчиком или обусловленные требованиями надзорных органов, ведут к пересмотру объёмов и сроков. При отсутствии в договоре процедуры фиксации изменений и пересмотра цены подрядчик несёт издержки, связанные с переработкой, простоем и повторной мобилизацией ресурсов. Арбитражные суды в ряде дел признают связь между действиями заказчика и наступившими последствиями, однако при недостаточной доказанности причинно-следственной связи требования о компенсации отклоняются [2]. Практическое решение состоит в закреплении в договоре формализованной процедуры вариаций: письменное распоряжение на изменение, согласование влияния на срок и цену, обязательная фиксация дополнительных работ актами с указанием единичных расценок.

Сроки исполнения остаются источником системных конфликтов. Статистика экономических споров показывает, что нарушения календарных графиков фигурируют более чем в трети дел, связанных со строительным подрядом [3]. В основе лежат разрывы финансирования, несинхронность поставок, зависимость от сезонных факторов. Применение фиксированной неустойки без учёта

совокупности обстоятельств приводит к санкциям, несоизмерным фактической вине подрядчика. Суды используют механизм снижения неустойки, однако пост-фактум корректировка не устраняет неопределённость на стадии исполнения. Эффективнее работают договорные конструкции с условной корректировкой сроков при наступлении оговорённых событий: задержка финансирования свыше установленного порога, перенос выдачи исходно-разрешительной документации, запреты на производство работ.

Риск удорожания ресурсов усилился в 2023–2025 гг., когда рост цен на ключевые строительные материалы в отдельных сегментах достигал двузначных значений [4]. Фиксированная цена контракта при длительном цикле исполнения трансформируется в фактор убытков подрядчика. Отсутствие в законодательстве универсального механизма пересмотра цены смещает центр тяжести на условия договора. На практике применяются оговорки об индексации с привязкой к отраслевым индексам и официальной статистике, а также формулы корректировки по составу сметы. Включение таких механизмов с порогами срабатывания и пределами изменения позволяет удерживать экономическое равновесие обязательства и снижает риск одностороннего отказа от исполнения.

Качество результата работ формирует отдельный контур ответственности. Нормы о соответствии проектной документации и строительным требованиям приобретают прикладной характер лишь при наличии в договоре детализированных критериев оценки. При их отсутствии экспертиза вынуждена опираться на общие стандарты, что повышает вероятность расхождения выводов. Доля споров о ненадлежащем качестве остаётся значительной, что связано с неполной интеграцией проектной документации в текст договора [5]. Решение заключается в закреплении проектной и рабочей документации как неотъемлемых приложений с указанием версий, перечня стандартов и допустимых отклонений, а также в установлении процедур промежуточного контроля качества с оформлением актов скрытых работ.

Многоуровневая система субподряда усложняет распределение ответственности. Генеральный подрядчик отвечает перед заказчиком за результат, хотя

фактическое исполнение распределено между несколькими организациями. При недостаточной детализации субподрядных договоров ответственность за дефекты и просрочки концентрируется на генеральном подрядчике, что стимулирует регрессные требования внутри цепочки. Снижение правовых рисков достигается унификацией условий субподрядных соглашений: зеркальное отражение ключевых обязательств генерального контракта, чёткое распределение зон ответственности, согласованные процедуры приёма и передачи результатов между уровнями [7].

Технологическая составляющая постепенно меняет доказательственную базу. Применение информационного моделирования зданий (BIM) обеспечивает синхронизацию проектных решений и фактического исполнения, фиксируя отклонения в цифровой форме. При включении цифровой модели в состав договорной документации возникает возможность сопоставления запланированных и выполненных параметров без ретроспективных реконструкций. Отсутствие прямого нормативного закрепления статуса BIM как источника доказательств ограничивает использование потенциала технологии в судебной практике. Включение в договор положения о приоритете цифровой модели при разрешении расхождений снижает неопределённость и ускоряет разрешение споров [9].

Распределение ответственности тесно связано с поведением сторон на стадии исполнения. Фиксация переписки, протоколов совещаний, актов осмотра и уведомлений формирует доказательственную основу для установления причин нарушений. Игнорирование документирования приводит к невозможности доказать влияние контрагента на результат. Практика показывает, что проекты с налаженной системой документооборота характеризуются меньшим числом судебных споров и более предсказуемыми исходами.

Центральное противоречие заключается в расхождении между нормативной моделью распределения рисков и фактическим управлением строительным процессом. Закон закрепляет базовые правила ответственности и риск-несения, однако в реальных проектах контроль над ключевыми параметрами – сроками, проектными решениями, финансированием – распределён между несколькими

участниками. В результате формально ответственное лицо не всегда влияет на причину нарушения, что приводит к систематическим спорам о возмещении убытков и применении санкций [6].

Первая проблемная зона связана с изменением проектной документации в ходе строительства. Корректировки, обусловленные техническими требованиями или инициативой заказчика, ведут к изменению объёма работ и сроков, однако действующие договоры часто не содержат детализированной процедуры их фиксации. Отсутствие формализованного механизма приводит к тому, что дополнительные работы выполняются без надлежащего документирования, а последующее требование об их оплате сталкивается с доказательственными трудностями. Снижение конфликтности достигается через закрепление в договоре обязательного порядка внесения изменений: письменное распоряжение, согласование стоимости и сроков, оформление актов с привязкой к сметным позициям.

Вторая проблема проявляется в регулировании сроков исполнения обязательств. Нарушения графиков нередко обусловлены совокупностью факторов, включая задержки финансирования и внешние ограничения, однако ответственность возлагается на подрядчика в полном объёме. Такая конструкция создаёт дисбаланс обязательства, поскольку санкции не соотносятся с реальным распределением причин. В договорной практике данная проблема решается включением условий о продлении сроков при наступлении определённых обстоятельств, а также установлением промежуточных контрольных точек, позволяющих фиксировать отклонения на ранних стадиях исполнения.

Третья проблема касается оценки качества выполненных работ. Отсутствие чётких критериев в тексте договора приводит к зависимости от экспертных заключений, которые могут различаться по выводам. При этом проектная документация часто рассматривается как вспомогательный элемент, а не как юридически значимая часть обязательства. Устранение неопределённости требует включения технической документации в состав договора с указанием обязательных параметров, стандартов и допустимых отклонений, а также закрепления процедур промежуточной приёмки.

Финансовые риски усиливают нестабильность договорных отношений. Изменение стоимости строительных материалов и ресурсов в условиях инфляции приводит к разрыву между договорной ценой и фактическими затратами. При фиксированной цене подрядчик несёт дополнительные расходы, что снижает его способность надлежащим образом исполнять обязательства. Включение в договор механизмов индексации стоимости с привязкой к официальным индексам или структуре затрат обеспечивает баланс интересов сторон и снижает вероятность одностороннего отказа от исполнения.

Сложная структура субподрядных отношений формирует дополнительный уровень правовых рисков. Генеральный подрядчик отвечает перед заказчиком за результат, несмотря на распределение работ между несколькими организациями. При отсутствии унифицированных условий субподряда возникает неопределённость в разграничении ответственности. Практическое решение заключается в стандартизации договоров субподряда с зеркальным отражением ключевых обязательств генерального договора и закреплении механизмов внутреннего контроля.

Отдельное направление связано с внедрением цифровых инструментов в строительство. Использование информационного моделирования позволяет фиксировать параметры объекта и ход выполнения работ в режиме реального времени. При включении цифровой модели в договорную документацию появляется возможность точного сопоставления запланированных и фактических характеристик, что снижает доказательственные риски. Для полноценного использования данного инструмента требуется закрепление его юридического статуса в договоре и определение порядка применения при разрешении споров.

Комплексное решение обозначенных проблем предполагает сочетание нормативных и договорных мер. Законодательное уточнение принципов распределения рисков должно учитывать фактическое участие сторон в управлении проектом. Договорная практика должна ориентироваться на детализацию условий исполнения, включая процедуры изменения работ, корректировки сроков и цены, а также критерии оценки качества. По нашему мнению, повышение

определённости условий и развитие механизмов фиксации изменений в ходе строительства создают основу для устойчивых договорных отношений и снижения уровня конфликтности в отрасли.

Список литературы

1. Анферова О.А. Проблемные вопросы договора подряда в российском законодательстве / О.А. Анферова // Вестник экспертного совета. – 2022. – №3. – С. 87–95. EDN PMHIQY

2. Герасимов О.А. Эффективность правового регулирования предпринимательской деятельности в реальном секторе экономики России (на примере отдельных отраслей): монография / О.А. Герасимов. – М.: Проспект, 2022. – 344 с. EDN UQFAPH

3. Гогин А.А. Договор подряда: историко-правовые периоды становления, развития и современного состояния / А.А. Гогин, А.Н. Федорова // Основы экономики, управления и права. – 2021. – №2 (27). – С. 38–44. DOI 10.51608/23058641_2021_2_38. EDN CWRCNU

4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 08.08.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2024) // Собрание законодательства РФ. – 03.01.2005. – №1 (ч. 1). – Ст. 16.

5. Потапов Н.А. Гражданское право Российской Федерации в схемах и таблицах: учебное пособие / Н.А. Потапов, Е.А. Абросимова. – М.: Прометей, 2024. – 536 с. EDN WGLUGC

6. Кудрявцев Д.М. Договор строительного подряда в гражданском праве России: вопросы теории и правоприменительной практики / Д.М. Кудрявцев // Молодой ученый. – 2024. – №51 (550). – С. 495–499. EDN AKZUPB

7. Минушев Б.Т. Особенности заключения и исполнения договора строительного подряда Б.Т. Минушев // Диалог. – 2025. – №3 (33). – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-zaklyucheniya-i-ispolneniya-dogovora-stroitel'nogo-podryada> (дата обращения: 13.04.2026).

8. Соболевская М.С. Договор строительного подряда: теория и практика / М.С. Соболевская // Молодой ученый. – 2025. – С. 12–22.