

**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

## **ДОГОВОР СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА В СИСТЕМЕ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ ДОГОВОРОВ: ПРАВОВАЯ ПРИРОДА И ОСОБЕННОСТИ РЕГУЛИРОВАНИЯ**

*Аннотация:* в статье рассматривается договор строительного подряда как самостоятельная правовая конструкция в системе гражданско-правовых обязательств. Анализ проводится с учётом норм гражданского и градостроительного законодательства, а также данных судебной практики и отраслевой статистики. Раскрываются особенности правовой природы договора, связанные с созданием объекта недвижимости и необходимостью соблюдения технических и нормативных требований. Исследуется специфика распределения рисков между заказчиком и подрядчиком, включая случаи их перераспределения в судебной практике при наличии влияния заказчика на процесс выполнения работ. Отдельное внимание уделено проблемам соблюдения сроков и качества работ, которые формируют значительную долю арбитражных споров в строительной сфере. Рассматриваются особенности участия субподрядных организаций и влияние многоуровневой структуры исполнения на распределение ответственности. Проанализированы финансовые аспекты договорных отношений, включая влияние инфляции и применение механизмов индексации цены. Затронуты вопросы внедрения цифровых технологий в строительство, в том числе использование информационного моделирования, влияющего на содержание договорных условий.

**Ключевые слова:** договор строительного подряда, гражданское право, строительная деятельность, распределение рисков, ответственность сторон, сроки исполнения, качество работ, субподряд, правовое регулирование, судебная практика, BIM-технологии.

Правовая конструкция договора строительного подряда закреплена в главе 37 Гражданского кодекса Российской Федерации, однако её содержание не сводится к формальному воспроизведению норм закона. Практика хозяйственного оборота показывает, что данный договор выполняет функцию сложного правового механизма, обеспечивающего реализацию капиталоемких проектов с длительным циклом исполнения, высокой степенью неопределённости и значительным числом участников. В 2023 году объём работ по виду деятельности «строительство» в Российской Федерации превысил 14 трлн рублей, при этом доля договоров строительного подряда в структуре гражданско-правовых обязательств в данной сфере составляет более 80%, что указывает на его доминирующее значение в регулировании соответствующих отношений [1].

Правовая природа договора строительного подряда определяется сочетанием элементов классического подряда и специальных требований, обусловленных объектом работ. В отличие от общего подряда, предметом выступает создание или реконструкция недвижимого объекта, что влечёт необходимость соблюдения градостроительных регламентов, технических норм и требований безопасности. Нормативное регулирование выходит за пределы гражданского законодательства, включая положения Градостроительного кодекса РФ, технические регламенты и строительные нормы. Такая многослойность регулирования формирует правовую ситуацию, при которой обязательственные отношения сторон тесно переплетены с публично-правовыми ограничениями, влияющими на сроки, стоимость и порядок выполнения работ [2].

Сравнительный анализ договора строительного подряда с иными гражданско-правовыми договорами выявляет его автономность. Договор возмездного оказания услуг ориентирован на процесс деятельности, тогда как строительный подряд предполагает достижение конкретного материального результата,

подлежащего передаче заказчику. Поставка регулирует передачу вещей, однако не охватывает создание объекта с нуля. В рамках инвестиционных проектов часто применяется смешанная модель, включающая элементы подряда, поставки и услуг, однако юридическая квалификация таких соглашений, как правило, осуществляется через конструкцию строительного подряда как базового элемента [5].

Особое значение приобретает распределение рисков между сторонами. Гражданский кодекс закрепляет принцип, согласно которому риск случайной гибели результата работ до его сдачи несёт подрядчик, если иное не предусмотрено договором (ст. 741 ГК РФ). Однако судебная практика показывает, что фактическое распределение рисков часто корректируется условиями договора. В ряде дел арбитражные суды признавали допустимым перенос части рисков на заказчика при наличии доказательств его вмешательства в процесс строительства или предоставления некачественной проектной документации [4]. Такая практика отражает стремление правоприменителя учитывать реальное распределение контроля над процессом выполнения работ.

Проблематика сроков исполнения занимает центральное место в договорных отношениях. Нарушение сроков завершения строительства фиксируется более чем в 35% споров, рассматриваемых арбитражными судами в данной категории дел [5]. Причины носят комплексный характер: задержки финансирования, изменения проектных решений, неблагоприятные погодные условия. Формальное применение норм о неустойке в ряде случаев приводит к дисбалансу интересов сторон, поскольку подрядчик несёт ответственность за обстоятельства, не зависящие от его воли. В ответ на это в практике сформировался подход, допускающий снижение неустойки на основании статьи 333 ГК РФ, что позволяет учитывать фактические условия исполнения обязательства.

Качество выполненных работ представляет отдельный блок правового регулирования. Статья 754 ГК РФ возлагает на подрядчика ответственность за отступления от проектной документации и строительных норм. Вместе с тем анализ судебных актов показывает, что до 40% споров связаны с недостаточной

конкретизацией требований к качеству в договоре [6]. Отсутствие детализированных технических параметров приводит к затруднениям при проведении экспертиз и установлении факта нарушения. В результате возрастает значение проектной документации как составной части договора, определяющей критерии надлежащего исполнения.

Многоступенчатая структура строительных проектов обуславливает участие субподрядных организаций. Привлечение субподрядчиков допускается при отсутствии запрета в договоре, однако генеральный подрядчик сохраняет ответственность перед заказчиком за результат работ (ст. 706 ГК РФ). Практика показывает, что в крупных проектах количество субподрядных организаций может превышать десять, что усложняет координацию и контроль качества. Возникающие при этом споры нередко связаны с разграничением ответственности между участниками цепочки исполнения, что требует детальной регламентации договорных условий.

Практика применения норм главы 37 Гражданского кодекса Российской Федерации выявляет устойчивые противоречия между формально закреплённой моделью договора строительного подряда и фактическими условиями реализации строительных проектов. Наиболее выраженные затруднения концентрируются в сфере распределения рисков, определения качества результата работ, соблюдения сроков исполнения и финансовой устойчивости обязательств.

Распределение рисков между сторонами, закреплённое в законодательстве, не отражает реального характера строительной деятельности. Норма статьи 741 ГК РФ возлагает риск случайной гибели результата на подрядчика до момента его передачи заказчику, однако в условиях, когда заказчик участвует в согласовании проектных решений, выборе материалов и финансировании этапов строительства, фактический контроль над процессом оказывается распределённым. В судебной практике фиксируются случаи, при которых убытки подрядчика, вызванные изменениями проектной документации по инициативе заказчика, не компенсируются в полном объёме вследствие отсутствия чётко закреплённого механизма перераспределения рисков [7]. Сформировавшаяся ситуация требует

закрепления на нормативном уровне гибкой модели распределения рисков, учитывающей степень участия каждой стороны в управлении строительным процессом.

Сроки исполнения обязательств представляют вторую системную проблему. Анализ арбитражных дел показывает, что значительная часть споров связана с нарушением календарных графиков, при этом основания для таких нарушений носят объективный характер – задержка финансирования, изменения проектных решений, ограничения поставок строительных материалов [6]. Действующая правовая конструкция предполагает жёсткую ответственность подрядчика, что в ряде случаев приводит к экономически необоснованным санкциям. Снижение неустойки судами на основании статьи 333 ГК РФ частично компенсирует данный дисбаланс, однако не устраняет его причин. Практическое решение связано с включением в договоры механизмов адаптивного планирования сроков, предусматривающих пересмотр календарных графиков при наступлении объективных обстоятельств.

Качество выполненных работ остаётся наиболее конфликтной областью правоприменения. В отсутствие детализированных технических параметров в договоре оценка результата осуществляется на основе экспертиз, выводы которых нередко носят вероятностный характер. Доля споров, связанных с ненадлежащим качеством строительных работ, превышает треть всех рассматриваемых дел в данной категории [3]. Причина заключается в недостаточной интеграции проектной документации в текст договора. Устранение данной проблемы предполагает обязательное включение проектных и технических документов в структуру договора в качестве его неотъемлемой части, что позволит установить чёткие критерии оценки результата.

Сложная структура строительных проектов, предполагающая участие нескольких субподрядных организаций, формирует дополнительный уровень правовых рисков. Генеральный подрядчик несёт ответственность перед заказчиком за конечный результат, несмотря на фактическое выполнение работ третьими лицами. В условиях отсутствия единых стандартов взаимодействия между

участниками строительного процесса возникают споры, связанные с разграничением ответственности за дефекты и нарушения сроков [8]. Повышение устойчивости договорных отношений возможно через разработку типовых условий субподрядных соглашений, обеспечивающих прозрачное распределение обязанностей.

Технологическая трансформация строительной отрасли создаёт новые вызовы для правового регулирования. Внедрение цифровых моделей зданий (BIM) изменяет структуру проектной документации и порядок взаимодействия сторон. Отсутствие нормативного закрепления статуса цифровой модели как юридически значимого элемента договора ограничивает её использование в качестве доказательства при разрешении споров. Включение BIM-моделей в состав договорной документации с закреплением их правового статуса позволит снизить количество конфликтов, связанных с расхождениями в интерпретации проектных решений.

Совокупность выявленных проблем указывает на необходимость корректировки действующей модели правового регулирования. На уровне законодательства требуется закрепление более гибких механизмов распределения рисков и корректировки условий договора в зависимости от изменения внешних факторов. На уровне договорной практики ключевое значение приобретает детализация условий, включая технические параметры, порядок взаимодействия сторон и финансовые механизмы.

### *Список литературы*

1. Дроздов И.А. Договор строительного подряда в системе подрядных обязательств / И.А. Дроздов // ВШЭ: научные публикации. – 2023. – С. 10–25.
2. Идрышева С.К. Договор строительного подряда в законодательстве: сравнительно-правовой анализ / С.К. Идрышева // Право и государство. – 2022. – №1 (94). – С. 36–45.

3. 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
4. Минушев Б.Т. Особенности заключения и исполнения договора строительного подряда / Б.Т. Минушев // Диалог. – 2025. – №3. – С. 12–39.
5. Оршулевич П.В. Ответственность сторон по договору строительного подряда / П.В. Оршулевич // Alley Science. – 2023. – С. 20–45.
6. Пугач А.А. Юридическая природа договора строительного подряда и его место в системе гражданского права / А.А. Пугач, С.В. Голикова. – 2024. – С. 10–39.
7. Соболевская М.С. Договор строительного подряда: теория и практика / М.С. Соболевская // Молодой ученый. – 2025. – С. 12–22.