

*На правах рукописи*



**Ялилов Айнур Дамирович**

**ДОГОВОРНЫЕ КОНСТРУКЦИИ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА**

Специальность 5.1.3 - Частно-правовые (цивилистические) науки

**АВТОРЕФЕРАТ**  
**диссертации на соискание ученой степени**  
**кандидата юридических наук**

**Казань – 2023**

Работа выполнена на кафедре предпринимательского и энергетического права ФГАОУ ВО «Казанский (Приволжский) федеральный университет».

**Научный руководитель:**

**Михайлов Андрей Валерьевич,**  
кандидат юридических наук, доцент,  
заведующий кафедрой предпринимательского и  
энергетического права ФГАОУ ВО «Казанский  
(Приволжский) федеральный университет»

**Официальные оппоненты:**

**Кулаков Владимир Викторович,**  
доктор юридических наук, профессор кафедры  
гражданского права, ректор ФГБОУ ВО  
«Российский государственный университет  
правосудия»

**Петраков Андрей Юрьевич,**  
кандидат юридических наук, доцент кафедры  
предпринимательского и корпоративного  
права, ФГБОУ ВО «Московский  
государственный юридический университет им.  
О.Е. Кутафина (МГЮА)»

**Ведущая организация:**

**ФГАОУ ВО «Самарский национальный  
исследовательский университет имени  
академика С.П. Королева» (Самарский  
университет)**

Защита состоится 12 октября 2023 г. в 13.00 часов на заседании Диссертационного совета КФУ.051.2 при ФГАОУ ВО «Казанский (Приволжский) федеральный университет» по адресу: 420008, г. Казань, ул. Кремлевская, д. 18.

С диссертацией можно ознакомиться в Научной библиотеке им. Н.И. Лобачевского КФУ по адресу: г. Казань, ул. Кремлевская, д. 35. Сведения о защите, автореферат и диссертация размещены на официальных сайтах ВАК при Министерстве науки и высшего образования РФ (<https://vak.minobrnauki.gov.ru>) и Казанского (Приволжского) федерального университета (<https://kpfu.ru>).

Отзывы на автореферат в двух экземплярах, заверенных печатью организации, просим направлять по адресу: 420008, г. Казань, ул. Кремлевская, д. 18, КФУ, служба аттестации научно-педагогических кадров. Факс: (843)2337643.

Автореферат разослан «\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 года.

Ученый секретарь  
диссертационного совета доктор  
юридических наук, доцент



А.Г. Демиева

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы исследования.** Исследование правоотношений, возникающих в строительстве, высвечивает необходимость многомерного учета различных условий и обстоятельств, влияющих на правовые связи. Актуальность данной сферы определяет несколько взаимосвязанных факторов.

**Социально-экономический аспект.** Роль строительного сектора является одной из базовых для развития экономики. Более 50% инвестиций в основной капитал приходится на строительство зданий и сооружений, что формирует 6% совокупной валовой добавленной стоимости.

Строительный сектор в России находится перед системными вызовами, отражающими как мировые тенденции, так и внутренние барьеры развития. В 2022 году Правительство РФ утвердило комплексную государственную программу «Строительство», обозначившую задачи качественного усовершенствования отрасли, повышения ее инвестиционной привлекательности и эффективности, поддержки конкуренции в условиях санкционного давления на российскую экономику.

Одним из определяющих векторов развития строительства является цифровизация. В гражданско-правовом ракурсе расширение использования технологий информационного моделирования на всех этапах жизненного цикла объекта и соединение в цифровом формате управленческих и строительных процессов предопределяет необходимость применения специальных договоров.

Дальнейшее развитие строительной отрасли невозможно и без комплексного учета ресурсосберегающих технологий, что, однако, пока не нашло системного отражения в законодательстве. Методы «бережливого» строительства, «зеленого строительства» не получили системного правового закрепления. Возникает вопрос, имеют ли потенциал гражданско-правовые договоры в регуляции соответствующих отношений?

С точки зрения повышения инвестиционной привлекательности, существующее гражданско-правовое договорное регулирование представляется недостаточным, ввиду чего актуализируется создание частнопрововых стимулов, обеспечивающих благоприятный инвестиционный режим.

**Правотворческий аспект.** Современное состояние правового комплекса в области строительства характеризуется доминированием публично-правовых регуляторов, нормативным нагромождением и наличием множества коллизий.

Одними из мировых тенденций развития строительного сектора являются усиление механизмов саморегулирования (институционального, отраслевого, локального и др.) и стандартизация профессиональной деятельности, выраженная, в том числе, и во внедрении разветвленных типовых договоров, разрабатываемых ассоциациями инженеров и строителей. Так, общепризнанное распространение получила систематизация договорных условий строительных контрактов в рамках Международной федерации инженеров-консультантов - FIDIC (от фр.: *Fédération Internationale Des Ingénieurs-Conseils*, англ. *International Federation of Consulting Engineers*).

В Стратегии развития экспорта услуг до 2025 года поставлена задача обеспечить применение официальной контрактной базы FIDIC на территории России. Восприятие соответствующих договорных форм предполагается через систему госзакупок и иные институты, обеспечивающие строительство стратегически значимых объектов, на уровне саморегулируемых организаций, а также в частной предпринимательской практике. Но вместе с этим актуализируется вопрос формирования национальной системы типовых договоров с учетом передового опыта *lex constructionis*, особенностей внутреннего права, обычаев и практики правоприменения.

**Правореализационный аспект.** Отраслевая и организационная дифференциация в строительстве требует вариативности договорно-правовых регуляторов, служащих целям субъектов на различных стадиях многоуровневой строительной деятельности. Качественные договорные инструменты влияют на эффективность всего процесса. В то же время в предпринимательской практике пока не сложилось применение диверсифицированных обязательственных средств обеспечения отношений, в частности, с участием различных специалистов в строительстве; не достаточно развит институт квалифицированных инженеров и архитекторов, обладающих компетенцией в области применения международных типовых проформ строительных контрактов; не сформированы договорные механизмы управления строительством и реализации авторского надзора; не уделяется должного внимания договорно-правовому оформлению инженерных изысканий.

Договорам в строительстве также присущи свойства оптимизации рисков и адаптации к социально-экономическим изменениям. Как показали 2020-2023 годы, крайне важно отвечать вызовам, связанным с возникновением непредвиденных ситуаций, существенно меняющих условия деятельности. Правовой эффект договорного уровня регулирования отношений выражен в том, чтобы предусмотреть комплекс условий, определяющих права и обязанности субъектов строительного процесса при возникновении обстоятельств, не относимых к классическим примерам форс-мажора.

**Правоприменительный аспект.** Основные проблемы правоприменения обуславливаются недостаточным нормативным и договорным регулированием.

Последняя систематизация судебной практики по договору строительного подряда осуществлялась двадцать лет назад, и конечно, в условиях современного развития строительной отрасли нужны новые акты судебных толкований в области применения строительных контрактов.

Выработка единых судебных разъяснений по разрешению конфликтов в сфере гражданско-правовых строительных отношений должна комплексно охватывать всю систему договорных связей и, в частности: дать ответы на вопросы квалификации условий FIDIC и соотношения их с российским правом; предусмотреть ориентиры правовой оценки методов информационного моделирования в строительстве; учесть применение разветвленных договоров, обеспечивающих участие специалистов; создать механизмы толкования договорных условий, определяющих инвестиционные схемы в строительстве.

Правоприменительный аспект также тесно связан с вопросами перехода на альтернативные способы разрешения споров в строительстве, предполагающие рассмотрение требований и урегулирование претензий посредством обращения к специализированным органам и субъектам (инженеры-арбитры, комиссии по разрешению споров).

**Доктринальный аспект.** До сих пор в юридической доктрине преимущественно исследовались проблемы отдельных поименованных гражданско-правовых договоров в области строительства. Для нужд практики сегодня требуется новый взгляд на проблематику договорных связей. В частности, это касается выдвижения научно обоснованных рекомендаций к разработке договорных форм, обрамляющих проектирование и строительство, систематизации юридических процедур, освещения теоретических и прикладных аспектов информационного моделирования, выработки положений о гражданско-правовых инструментах управления строительством и др.

**Степень разработанности темы исследования.** Сфера строительства всегда представляла в цивилистической науке особый интерес.

Прежде всего, необходимо отметить фундаментальный вклад М.И. Брагинского и В.В. Витрянского, которые в рамках концепции договорного права представили исследования договоров строительного подряда.

За последние 10 лет было защищено несколько десятков диссертаций, отражавших проблематику договоров в области строительства. Среди исследований можно назвать работы Е.В. Книги «Подряд на выполнение проектных и изыскательских работ» (Саратов, 2014), (также изданную в 2019 г. монографию «Проблемы гражданско-правового регулирования проектной и изыскательской деятельности»), В.В. Романовой «Правовое регулирование строительства и модернизации энергетических объектов» (Санкт-Петербург, 2012); М.И. Жарского «Ответственность сторон по договорам на выполнение проектно-изыскательских и строительных работ» (Москва, 2013); М.А. Еременко «Правовое положение субъектов предпринимательской деятельности в строительной отрасли» (Москва, 2013); Е.Б. Козловой «Развитие системы договорных моделей, опосредующих создание объектов недвижимого имущества в Российской Федерации» (Москва, 2013) и др.

Наибольший научный вклад в развитие доктрины в области договорного регулирования строительных отношений внесли исследования О.Г. Ершова (диссертация, две монографии (2010, 2016 гг.), множество научных статей).

Применение типовых договоров FIDIC в сравнительно-правовом русле раскрывали В.Е. Варавенко, И.В. Никифоров, К.Б. Трумпель и др. Аспекты трансграничного строительного подряда рассматривались в работах Е.Е. Адамчук, Б. Брайг, И.А. Годдард, И.М. Мутай. В.В. Никитина и др.

В зарубежной доктрине значительное внимание уделено специализации и «точечному» пониманию отдельных договорных конструкций в сфере строительной деятельности. В частности, необходимо выделить исследования, проведенные М. Lemley, Р. Menell, М. McKenna, Н. Smith, L. Patterson, А. R. Posner, W. Fisher, Т. Takenaka, D. Chappell, S. Lupton, W.P. Hughes и др.

Отдельно стоит назвать работы У. Хьюза, Р. Чемпиона, Д. Мэрдока «Договоры строительного подряда», Л. Клэе «Контракты на строительство по правилам FIDIC: применение и толкование» (2018 г.), в которых собрана обширная мировая и зарубежная практика применения договорных проформ, используемых в проектировании и строительстве.

Несмотря на весьма объемный перечень трудов, посвященных договорам в области строительства, на доктринальном уровне российского гражданского права не было представлено научного осмысления договорных форм, актуальных для современного развития строительной отрасли. Назрела необходимость системного и функционального раскрытия договорного инструментария с учетом последних правовых и экономических тенденций.

**Цель диссертационного исследования** заключается в формировании комплексного научного представления о договорных конструкциях, применяемых в строительстве. Указанная цель предопределила постановку следующих **задач**:

1) дать общую цивилистическую характеристику и установить признаки договорных конструкций в области строительства; обосновать методологическое и прикладное значение применения терминологии «договорная конструкция», выявив ее различные понимания;

2) провести классификацию договорных конструкций;

3) установить структурные и инструментальные особенности договорных конструкций в области строительства;

4) изучить отдельные виды договорных конструкций, применяемых для обеспечения строительной деятельности;

5) с учетом тенденций, влияющих на развитие строительной отрасли, обосновать необходимость развития новых договорных форм для использования в строительстве, определить их элементные и внеэлементные особенности, способствующие повышению эффективности гражданско-правового регулирования соответствующих отношений.

**Объект исследования** составляют общественные отношения, складывающиеся в сфере договорного регулирования строительной деятельности в Российской Федерации, в международном частном праве и практике отдельных зарубежных государств.

**Предметом исследования** выступают нормы гражданского права, нормы иных отраслей права, регламентирующие отношения в области строительства; типовые договорные конструкции, разработанные саморегулируемыми организациями инженеров и строителей; судебная практика и предпринимательская договорная практика; доктрина, посвященная правовым вопросам обеспечения строительной деятельности.

**Теоретическая база исследования** представлена трудами отечественных и зарубежных ученых в области гражданского, предпринимательского права, теории права, иных отраслевых дисциплин.

Общие положения, формирующие основы настоящего исследования, базируются на трудах С.С. Алексеева, К.М. Арсланова, В.С. Белых, Д.Х. Валеева, В.В. Витрянского, Е.П. Губина, И.В. Ершовой, Г.Н. Давыдовой, О.С. Иоффе, О.А. Красавчикова, В.В. Кулакова, А.В. Михайлова, Р.Н. Салиевой, З.Ф. Сафина,

А.А. Сайфутдинова, А.П. Сергеева, Е.А. Суханова, В.Ф. Попондопуло, В.Н. Протасова, М.Ю. Чельшева, В.Ф. Яковлева и др.

Теоретические представления о юридических конструкциях и договорных конструкциях основываются на исследованиях А.А. Ананьевой, К.М. Арсланова, Н.Н. Владимирова, А.В. Майфата, С.Ю. Морозова, Ю.А. Серковой, М.К. Сулейменова, Н.Н. Тарасова, В.Ю. Чевычелова, В.И. Червонюка, А.Ф. Черданцева, О.С. Юренковой.

Выявление инструментального значения договорных конструкций в сфере строительства опиралось на концепцию С.Ю. Филипповой.

Обоснование целевого аспекта в договорных конструкциях осуществлялось с использованием работ А.В. Азархина, И.Н. Фомина.

Специфика отдельных видов договорных конструкций, используемых в строительстве, их элементных и внеэлементных особенностей, раскрывалась с использованием исследований О.М. Антиповой, Р.С. Бевзенко, В.Е. Варавенко, М.В. Виноградова, И.А. Годдард, О.Г. Ершова, А.Г. Карапетова, Е.Б. Козловой, Л.Г. Кропотова, В.Н. Лисицы, О.В. Макарова, Д.Е. Медведева, В.В. Никитина, А.М. Новоселова, А.Ю. Петракова, В.В. Романовой, А.А. Рыбенцова и др.

В исследовании применялись работы зарубежных авторов: М. Bresnen, D.Chappell, С. Gray, W. Hughes, J. Huse, L. Klee, N. Marshall и др.

**Нормативную основу работы** составили регулирующие строительную деятельность нормы гражданского законодательства РФ, нормы иных отраслей права, нормы международного права, нормы, содержащиеся в зарубежных источниках права, национальные, мировые и зарубежные стандарты в области проектирования, строительства и информационного моделирования.

**Эмпирическая база** представлена материалами российской и зарубежной судебной практики. В частности, анализировались правоприменительные акты Верховного Суда Российской Федерации, арбитражных судов округов, арбитражных апелляционных судов и др. Использовались решения и внесудебных органов (третейских судов, специализированных комиссий, адьюдикаторов) по разрешению строительных споров. Значительную часть эмпирической основы составили материалы FIDIC («Красная книга», «Серебряная книга», «Желтая книга», другие пакеты договоров, правоприменительная практика, рекомендации и т.д.).

**Методологическая база исследования** основывается на комбинировании общенаучных и частнонаучных методов. Из общенаучных методов применялись анализ, синтез, дедукция, функциональный метод, структурный метод, диалектика, метод классификации, междисциплинарный метод исследований, метод прогнозирования и др. Из частнонаучных приемов использовались формально-юридический, сравнительно-правовой методы, метод межотраслевых юридических исследований и др. Сравнительно-правовой анализ стал ведущим способом раскрытия научной и практической основы диссертации. Обращение к системе договоров FIDIC, в частности, позволило представить функциональное ранжирование договоров, применяемых в мировой практике строительства, и обосновать необходимость концептуального изменения договорной регуляции соответствующих отношений в отечественном праве. Межотраслевой метод

юридических исследований применялся при выявлении межотраслевых связей частного и публичного права, влияющих на договорные отношения в строительной сфере.

Также внедрялись специальные приемы научного познания, характерные отдельным сегментам цивилистики: исследование элементных и внеэлементных особенностей договоров, анализ юридических процедур и др.

Кроме того, раскрытие организационных и обязательственных связей субъектов строительного процесса через прием «договорная конструкция» позволило изучить внутреннее строение и динамику договорно-строительного права, выйти за пределы формализованного подхода в понимании гражданско-правовых договоров и обосновать их прикладное интегрированное воплощение в многостадийных правоотношениях строительства.

**Научная новизна диссертационного исследования** заключается в том, что в нем сформировано комплексное научное представление о договорных конструкциях, используемых в строительстве. В частности:

- предложено новое научно-теоретическое и практическое понимание договорных конструкций в сфере строительной деятельности, с обоснованием их функциональной дифференциации;

- установлены структурные и инструментальные особенности договорных конструкций, обеспечивающих строительство;

- выдвинуты и аргументированы положения о необходимости формирования новых видов договорных конструкций в отечественной договорной практике строительства.

Научная новизна конкретизируется и развивается в следующих **положениях, выносимых на защиту:**

**1.** В абстрактном смысле договорные конструкции представляют собой содержащиеся в нормах права (нормативные конструкции) либо разрабатываемые в юридической доктрине (теоретические конструкции) обладающие обобщенными признаками определенные модели договорно-обязательственных отношений субъектов. В практическом значении договорные конструкции – это система согласованных параметров поведения субъектов, закреплённая в определенных типовых формах договоров или в конкретном договоре.

**2.** Договорные конструкции в области строительства представляют собой структурированные соглашения и совокупность связанных с ними юридических актов, юридических процедур, определяющих условия организации и осуществления деятельности субъектов по проектированию, возведению, реконструкции, модернизации, реставрации, ремонту, сносу зданий, сооружений, других объектов недвижимого имущества, а также совершению иных действий, обеспечивающих строительную деятельность.

Договорные конструкции, во-первых, являются частью общего механизма гражданско-правового регулирования отношений в строительстве; во-вторых, обеспечивают динамику обязательственных отношений; в-третьих, образуют правовые средства достижения целей субъектов; в-четвертых, выступают специальным методом познания и способом развития научной доктрины, нормативного материала и практики правореализации.



3. В зависимости от источника формирования договорные конструкции, обеспечивающие строительную деятельность, подразделяются на нормативные (закрепленные в законодательных актах), разработанные саморегулируемыми организациями ( типовые) и договорные конструкции, образованные на уровне индивидуально-правового отношения.

Как правореализационный инструмент обеспечения строительной деятельности, договорные конструкции характеризуются признаками:

- 1) особый субъектный состав отношений;
- 2) единая направленность на юридическое оформление строительной деятельности; дифференцированная направленность на обеспечение отдельных стадий и видов строительной деятельности;
- 3) системно-структурное строение;
- 4) специальные способы формирования;
- 5) взаимосвязь с элементами системы гражданского права; влияние межотраслевых связей частного и публичного права;
- 6) наполненность множеством юридических процедур;
- 7) применение специфичного терминологического аппарата.

4. Единство договорных конструкций в области строительства выражается в их функциональной взаимосвязи, взаимодополняемости и выстраивании на основе общности сферы регламентации – имущественные и организационные отношения, связанные со строительством. Дифференциация договорных конструкций предопределяется их функциями в зависимости от стадий строительного процесса, способов формирования, особенностей субъектного состава, характера взаимодействия субъектов и иных признаков.

Основным критерием классификации договорных конструкций в области строительства выступает стадия строительного процесса. В соответствии с данным основанием выделяются договорные конструкции подготовительной стадии (предшествующие строительству и создающие предпосылки); договорные конструкции, обеспечивающие непосредственное строительство; договорные конструкции, связанные с определением гражданско-правового режима результата строительства. Реализация функций управления и оказание сопутствующих услуг на каждом этапе строительства предопределяет возможность выделения самостоятельной группы договорных конструкций, направленных на управление строительством и привлечение специалистов.

5. Недостаточная наполненность нормативных конструкций специальными юридическими процедурами, определяющими организационные отношения субъектов строительства, контроль над их действиями, а также процедурами, регламентирующими управление изменениями, требованиями и урегулирование споров, снижает эффективность правового регулирования отношений. Более высокая инструментальная значимость типовых договорных конструкций, разработанных международными саморегулируемыми организациями в области проектирования и строительства, обусловлена наличием диверсифицированных процедурных положений, направленных на определение порядка реализации прав и исполнения обязанностей субъектов строительного процесса в его целостности и на каждой из стадий.

**6.** Специфика договорных конструкций, обеспечивающих применение в проектировании и строительстве технологий информационного моделирования (BIM), заключается в определении условий, направленных на формирование единого достоверного источника информации об объекте строительства (его элементов) в виде цифровой модели с географическими, техническими, функциональными, иными характеристиками, на всех его жизненных циклах (от инженерных изысканий до вывода из эксплуатации).

Частноправовое договорное регулирование отношений в сфере BIM, с одной стороны, способствует созданию и поддержанию гражданско-правового режима BIM-модели как особого объекта гражданских прав, с другой стороны, призвано создать договорные инструменты построения организационных и имущественных отношений между заказчиком, группой подрядчиков, специалистами, инвесторами, иными лицами.

**7.** Реализация правосубъектности инженера в договорно-правовом отношении по проектированию и строительству, с одной стороны, обеспечивает диспозитивные возможности заказчика и подрядчика (связанные с созданием условий для организации, осуществления строительства, приемки; внесением изменений; предъявлением и независимым рассмотрением требований и т.д.), а с другой, выполняет сдерживающие функции (направленные на пресечение злоупотреблений сторон). Повышение эффективности гражданско-правового регулирования отношений с участием инженера обусловлено необходимостью формирования специальных типовых договорных конструкций, закрепляющих гражданско-правовой статус инженеров в строительном процессе, процедуры его взаимодействия с иными субъектами отношений, критерии оценки услуг, пределы и меры гражданско-правовой ответственности инженеров.

**8.** Отражение функций управления строительством отражается на элементных и внеэлементных особенностях договорных конструкций. Гражданско-правовая сущность управления, определяющего содержание специальных договорных конструкций в сфере строительства, обуславливается объектом (совокупность гражданско-правовых отношений, отдельное правоотношение либо действия в рамках правоотношения); субъектным составом отношений (заказчик, подрядчик, администратор, инженер, руководитель строительства и т.п.); гражданско-правовыми принципами; наличием специальных функций (обеспечение эффективности строительного процесса, реализация независимого интегрированного контроля над выполнением работ, урегулирование требований и конфликтов); частноправовыми средствами реализации управления.

**9.** Договорные конструкции, закрепляющие правовой режим объекта строительства после его завершения, являются частью единого механизма договорно-правового регулирования строительной деятельности. Инструментальная сущность данных договорных форм обусловлена целями получения коммерческой выгоды (инвестиционными целями) и иного положительного эффекта от эксплуатации объекта строительства.

Регуляция гражданско-правовых инвестиционных отношений в сфере строительства может осуществляться, во-первых, посредством включения инвестиционных элементов в основные договоры, регламентирующие

строительство (проектирование, управление строительством), во-вторых, комплексными организационно-имущественными договорными конструкциями (соглашения о ГЧП, концессионные соглашения, девелоперские соглашения и др.). Недостаточность специального гражданско-правового регулирования, обеспечивающего баланс интересов участников строительства и инвесторов, предопределяет необходимость формирования специальных типовых договорных конструкций инвестиционной направленности.

**Теоретическая значимость результатов диссертационного исследования.** Положения диссертации дополняют и развивают концепцию юридических и договорных конструкций; теорию межотраслевых связей, применительно к элементным и внеэлементным особенностям договоров в области строительства; обогащают теорию юридических процедур в гражданском праве. Отдельные выводы уточняют и конкретизируют положения теории управления в гражданском праве в связи с частноправовыми отношениями управления в строительстве.

**Практическая значимость результатов диссертационного исследования** выражена в том, что они быть учтены, в частности:

1) в нормотворческой деятельности на уровне законодательства РФ, законодательства объединения ЕАЭС (при реформировании системы правового регулирования строительного сектора; при внедрении правовых основ обеспечения информационного моделирования в строительстве и т.д.);

2) в правотворческой деятельности саморегулируемых организаций в области строительства, при систематизации типовых договоров;

3) в правоприменительной практике: при решении споров, связанных со строительством, а также при разработке обновленных разъяснений высших судебных инстанций по вопросам квалификации договоров в строительстве;

4) в предпринимательской договорной практике: при разработке проектов государственных и муниципальных контрактов, иных гражданско-правовых договоров и юридической документации;

5) в научно-исследовательской и преподавательской деятельности, при подготовке учебных программ по гражданскому праву, предпринимательскому праву, международному частному праву, градостроительному праву, а также программ в системе повышения квалификации по узкоспециальным правовым направлениям.

В качестве отдельных **рекомендаций**, направленных на совершенствование договорной практики регулирования отношений в области строительства и проектирования, можно предложить следующие:

1) на уровне профессиональных объединений (саморегулируемых организаций) в сфере строительства необходимо разработать систему типовых договорных конструкций для адаптации их в практическую деятельность субъектов, с учетом внутреннего права Российской Федерации, национальных и международных стандартов, наиболее востребованных методов строительства.

2) в договорных конструкциях, связанных со строительством, необходимо прописывать цели субъектов (общие, промежуточные, дополнительные, иные), что будет способствовать приданию правовой

определенности отношении; служить ориентиром при реализации прав и обязанностей субъектов и выступать критериями квалификации их действий; устранять конкуренцию между отдельными договорными положениями.

3) для оптимизации гражданско-правового регулирования отношений в типовые договоры, связанные с проектированием и строительством, рекомендуется включать систему дифференцированных юридических процедур, отвечающих за порядок управления строительным проектом, внесение изменений, выставление требований и претензий, приемку и т.д.

4) в договорных конструкциях, связанных с применением технологий BIM, рекомендуется отражать следующие аспекты:

- последовательность и взаимосвязь правоотношений субъектов в рамках единой стратегии информационного моделирования объекта;
- обеспечение гражданско-правового режима информации, формируемой в рамках BIM;
- детализированные юридические процедуры приемки конечного результата проектирования, а также всех промежуточных результатов;
- процедуры внесения изменений в информационную модель;
- правовой режим результатов интеллектуальной деятельности, полученных в процессе и после завершения проектных работ;
- порядок прекращения прав на BIM.

5) с целью поддержания баланса интересов сторон строительного подряда назначение инженера должно осуществляться путем согласования заказчиком и подрядчиком. В договорных конструкциях, оформляющих оказание инженером услуг, рекомендуется устанавливать основания, условия и пределы реализации прав и обязанностей инженеров (в части управления изменениями, требованиями, приемки, разрешения конфликтов и т.д.); процедуры получения одобрения, обжалования заказчиком и подрядчиком отдельных действий инженера; количественные и качественные критерии оценки качества услуг инженера и выплаты ему вознаграждения.

**Апробация результатов исследования.** Диссертация выполнена на кафедре предпринимательского и энергетического права юридического факультета Казанского (Приволжского) федерального университета.

Результаты исследования использовались в учебном процессе на юридическом факультете Казанского (Приволжского) федерального университета при проведении лекций и семинарских занятий по дисциплинам «Предпринимательское право», «Градостроительное право».

Сформулированные выводы и их аргументация нашли отражение в шести научных публикациях, четыре из которых представлены в журналах, рекомендованных ВАК при Министерстве науки и высшего образования Российской Федерации. Основные положения диссертации доложены на теоретическом семинаре кафедры, обсуждены на научно-практических конференциях и мероприятиях различного уровня (в частности, Международная научно-практическая конференция «Межотраслевые связи в частном и публичном праве» (г. Казань, 19-20 ноября 2021 г.); Международная научно-практическая конференция «Цивилистика: традиции, современное состояние и перспективы

развития» (г. Казань, г. Калининград, 29 апреля 2022 г.); Саратовский юридический форум (г. Саратов, 7-9 июня 2023 г.) и др.

Материалы диссертации использовались при осуществлении соискателем собственной юридической практики (в части договорного сопровождения инвестиционно-строительных проектов, судебного представительства в спорах, вытекающих из договоров строительного подряда и т.д.).

**Структура диссертационного исследования.** Диссертация содержит введение, три главы, объединяющие девять параграфов, заключение и список использованных источников. Первая глава посвящена выявлению сущности, функционального предназначения договорных конструкций в сфере строительства и их классификации. Во второй главе раскрыты основные структурные и инструментальные особенности договорных конструкций. Третья глава посвящена анализу отдельных видов договорных конструкций.

## ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИИ

**Во введении** обосновывается актуальность избранной темы исследования, осуществляется постановка целей и задач, отражаются научная новизна и положения, выносимые на защиту, определяется научно-практическая значимость результатов.

**Первая глава диссертации «Общие положения о договорных конструкциях в сфере строительства»,** содержащая два параграфа, посвящена исследованию фундаментальных гражданско-правовых основ регулирования договорных отношений в строительстве.

В первом параграфе **«Понятие, сущность и значение договорных конструкций в сфере строительства»** выдвигается и последовательно обосновывается тезис, что исследованиям в области предпринимательского права и комплексных правовых образований требуется принципиально новый подход на раскрытие правовой природы и функций договоров.

Выявляется нормативное, методологическое и прикладное значение категории «договорная конструкция». Выводится авторское понимание договорных конструкций в области строительства и обосновывается наличие у них определенных идентифицирующих признаков.

Приводятся вариации раскрытия структуры и содержания договорных конструкций (элементные и внеэлементные особенности; набор типовых условий; комплекс взаимосвязанных договоров, юридических актов и юридических процедур, «укомплектовывающих» отношение).

Для выявления инструментальной сущности договорных конструкций соискатель обращается к опыту систематизации и стандартизации договорных условий в рамках FIDIC и иных ведущих саморегулируемых организаций. Обосновывается функциональная предназначенность типовых и индивидуально-правовых договорных конструкций в строительной сфере как правовых регуляторов, решающих определенные задачи многостадийного строительного процесса в условиях отсутствия специальных норм права.

**Второй параграф «Классификация договорных конструкций в сфере строительства»** раскрывает дифференцирующие особенности договорных связей, обеспечивающих различные циклы строительной деятельности.

Соискателем выделяются следующие основания для классификации: признак нормативной закреплённости, стадия строительного процесса, элементное строение, направленность на формирование правовых последствий, характер управленческих задач, правовой статус и функции субъектов отношений, наличие инвестиционных целей, правовой статус инвестора, межотраслевые связи, определяющие содержание договоров, признак юрисдикции. Соискатель не ограничивается группированием договорных конструкций, присущих внутреннему праву РФ, расширяя научный ракурс в сторону выявления видовых особенностей договоров FIDIC и JCT (*Joint Contracts Tribunal - Трибунал по совместным контрактам в Великобритании*), что позволяет охватить широкий спектр договорных инструментов, обращаемых в мировой и зарубежной строительной практике.

Делается вывод, что основная часть договорных конструкций, обеспечивающих строительство, формируется «за пределами» законодательного материала, систематизируется профессиональными сообществами или субъектами конкретного правоотношения с использованием международных и национальных строительных стандартов, а также наиболее востребованных практик в области проектирования и строительства. Стимулирующий эффект ненормативных типовых договорных конструкций в связывается с аккумулярованием в единых правовых формах условий взаимодействия участников на различных циклах строительного процесса, что способствует минимизации рисков при выборе договорной стратегии и поддержанию баланса интересов субъектов. Ограничительный эффект соответствующих договоров заключается в невозможности учесть все обстоятельства и потребности субъектов, что устраняется диспозитивной возможностью участников отношения предусмотреть дополнительные условия или изъятия из установленных требований. Наибольшей правовой гибкостью обладают договорные конструкции уровня индивидуального регулирования.

**Вторая глава диссертации «Структурные и инструментальные особенности договорных конструкций в области строительства»**, состоящая из трех параграфов, раскрывает статические и динамические свойства договорного инструментария, применяемого для обеспечения строительной деятельности.

В первом параграфе второй главы **«Особенности субъектного состава, формы и содержания договорных конструкций в сфере строительства»** рассматриваются основные элементные особенности договоров.

Обосновывается, что влияние субъектного состава на содержание договорных конструкций в сфере строительства проявляется на двух уровнях деятельности, связанной с правовым выбором: 1) при выборе договорной конструкции как регулятора правоотношения; 2) при выборе условий договорной конструкции. Связанные с субъектами критерии, влияющие на выбор договорной конструкции и ее содержание, определяются в трех аспектах: юрисдикционная принадлежность

субъектов, их правовой статус и функции. Показывается влияние содержания договорных конструкций на цели субъектов строительной деятельности.

Особое внимание уделяется целевому аспекту в элементном строении договорных конструкций. Анализируются концепции целеполагания в гражданском праве. Приводится классификация целей субъектов, вступающих в гражданско-правовые отношения по поводу строительства. На примере договоров FIDIC и JCT показывается, что цель оптимизации рисков выступает одной из системообразующих при формировании договоров, а закрепление в договорных конструкциях основных, промежуточных и дополнительных целей способствует обеспечению правовой определенности, устранению конкуренции между отдельными договорными положениями, повышению эффективности договорно-правового регулирования отношений.

Второй параграф главы второй **«Специфика и значение юридических процедур в договорных конструкциях, обеспечивающих строительство»** посвящен динамике договорных связей в области строительства. Отмечается, что юридической процедуре свойственна определенная структура: объект, субъекты, форма реализации прав и обязанностей, сроки, место осуществления, форма юридического акта, оформляющего процедуру, правовые средства, обеспечивающие исполнение процедуры, правовые последствия.

Доказывается, что основные функции юридических процедур в договорных конструкциях сводятся, во-первых, к организации длительного эффективного сотрудничества, во-вторых, к обеспечению управления, а, в третьих, к разрешению конфликтов.

Соискателем обосновывается, что в типовых договорных конструкциях детализированные процедурные условия представляют собой неотъемлемый инструмент организации строительных отношений, решающий множество задач (обеспечение доступа на стройплощадку, порядок отстранения работников, проверка материалов и оборудования, приемка, передача прав на результаты интеллектуальной деятельности и др.). Показывается, что степень эффективности договорной конструкции в регуляции длящихся строительных и связанных с ними отношений обусловлена наличием комплекса юридических процедур, направленных на регламентацию управления изменениями и урегулирование разногласий.

В третьем параграфе второй главы **«Отдельные виды юридических процедур в договорных конструкциях, связанных со строительством»** исследуются различные процедуры, определяющие порядок совершения юридически значимых действий субъектов на каждой стадии строительства. Исследуется каждый тип юридических процедур и показывается их влияние на достижение целей субъектов строительного процесса. В частности, на примере типовых договорных конструкций JCT демонстрируется значение процедур двухэтапных торгов для выбора подрядчика. Подчеркивается значение переговорных процедур, а также процедур выбора и порядка применения права (*«Особые условия»* в пакете договоров FIDIC). Выделяются процедуры, направленные на организацию и протекание преддоговорных отношений.

Показывается взаимосвязь отдельных процедур и способов строительства, порядка заключения договоров. Доказывается, что чем детальнее прописаны процедурные положения, тем выше эффективность взаимодействия субъектов на длительных циклах строительной деятельности.

Подробно раскрывается структура механизма исполнения обязанностей (подрядчика, заказчика, иных субъектов). Отмечается, что условие о возможности внесения изменений в работу влияет на комплекс правовых процедур, определяющих порядок изменения цены, сроков. Доказывается, что в процедурах изменения цен должны быть предусмотрены правовые гарантии для субъектов. Для предотвращения большинства практических проблем, связанных с оплатой, и придания правовой определенности отношениям в договорных конструкциях необходимо закреплять следующие процедуры:

- 1) способы исчисления цены и порядок оплаты;
- 2) периодизацию оплаты и виды платежей (авансовые, промежуточные, окончательные платежи и др.);
- 3) порядок уведомления об оплате;
- 4) порядок направления извещений о факте неисполнения обязательства и отсутствии оснований для произведения оплаты;
- 5) порядок уведомлений о выплате меньшей суммы, об удержании и депонировании сумм удержания;
- 6) основания, условия и механизм изменения размера оплаты.

Отмечается роль процедур управления субъективными и объективными изменениями. Приводятся специальные юридические процедуры, реализуемые в условиях непреодолимой силы или иных обстоятельств, и закрепляющие определенный (расширенный по сравнению с нормативно установленным) алгоритм квалификации обстоятельств и действий субъектов.

Обосновывается, что структура процедур управления изменениями носит интегрированный и межотраслевой характер. Процедуры внесения изменений, реализуемые в рамках строительных проектов с публичным заказчиком, характеризуются меньшей степенью диспозитивности, что препятствует созданию комфортной инвестиционной среды.

В сравнительно-правовом ключе исследуются процедуры предъявления требований, модифицирующие отношения по решению различных текущих задач (от про-конфликтной модели взаимодействия к сотруднической).

Подробно исследуются процедуры разрешения споров. Доказывается, что в сфере строительной деятельности наиболее предпочтительными являются адьюдикация, примирительные процедуры, альтернативные способы разрешения споров, ввиду их диспозитивности, более высокой скорости реализации, конфиденциальности, направленности на сохранение партнерства и достижение результатов с минимальными издержками.

На основе сравнительно-правового анализа раскрываются особенности процедур, сопровождающих завершение работ в строительстве (подтверждение качества работ в результате проведения испытаний, получение согласований, разрешений, составление руководств по эксплуатации объекта и т.п.). Обосновывается, что договорная детализация процедуры приемки важна для



повышения качества исполнения обязательств и поддержания баланса интересов множества субъектов строительного процесса. При определении порядка приемки субъектам надлежит отражать и такие смежные с приемкой процедуры, как проведение испытаний и экспертиз, устранение дефектов. Подчеркивается более высокое стимулирующее значение процедур двухэтапной приемки в договорных конструкциях FIDIC (факт завершения работ и начало периода обнаружения недостатков). Предлагаются правовые инструменты, усовершенствующие механизмы приемки.

Подтверждается, что юридические процедуры в договорных конструкциях, обеспечивающих строительство, являются частью общего механизма организации, осуществления и управления строительной деятельностью. Процедурные положения выполняют организующую, регулятивную, охранительную, информационную функции, снижают правовую неопределенность, способствуют минимизации рисков, обеспечивают стабильность оборота при нестабильной внешней экономической, социальной и политической ситуации. В условиях фрагментации договорных связей в строительных проектах функции процедур заключаются в том, чтобы увязать в системное единство элементы различных договорных конструкций.

Делаются выводы о недостаточности в нормах права юридических процедур, определяющих управление строительством, управление изменениями, требованиями, порядок урегулирования споров, что должно восполняться договорными регуляторами. Также диссертантом обосновывается необходимость включения в договоры уведомительно-пресекательных процедур и юридических процедур, обеспечивающих взаимодействие сторон при вводе объекта строительства в эксплуатацию, а также регламентирующих порядок использования результатов интеллектуальной деятельности и информации со специальным правовым режимом.

**Третья глава диссертации «Основные виды договорных конструкций, применяемых в строительстве: сравнительно-правовой аспект»**, содержащая четыре параграфа, посвящена раскрытию отдельных договорных инструментов обеспечения строительной деятельности на различных ее этапах.

В первом параграфе третьей главы **«Договорные конструкции, обеспечивающие проектирование и информационное моделирование объектов строительства»** в сравнительно-правовом ключе исследуются специальные договорные конструкции, определяющие выполнение проектных работ. Отмечается, что для стадии проектирования и проведения изысканий в договорном праве FIDIC и JCT предусмотрен комплекс сбалансированных договорных условий, касающихся подготовки проектной документации.

Показываются различные виды гражданско-правовой связи «проектировщик-подрядчик-заказчик». Выявляются преимущества применения отдельных договорных конструкций типа DB (*Design-Building*), позволяющих сосредоточить ответственность за строительство и проектирование на одном лице, достичь меньших экономических издержек и создать систему непрерывного контроля над реализацией проекта.

Выводятся разграничительные особенности отношений, связанных с изыскательной деятельностью и проектированием. Доказывается необходимость развития специальных договоров о проведении изысканий.

Диссертантом раскрываются межсистемные внутриотраслевые связи, образующие особый порядок гражданско-правового регулирования отношений по проектированию. В частности, отмечаются особенности взаимодействия и взаимного влияния правовых положений, регулирующих проектирование и оборот результатов интеллектуальной деятельности, возникающих в ходе разработки проекта. Показывается необходимость отражения в договорах условий, закрепляющих правовой режим соответствующих объектов.

В рамках исследования правоотношений по проектированию диссертант обращается к выявлению тенденций, концептуально меняющих подход к организации строительства. Особым блоком выделяются отношения, связанные с внедрением технологий информационного моделирования (ВІМ). Указывается, что информационная модель объекта строительства как его «цифровой двойник» создается для решения конкретных прикладных задач: создать единую основу для всего процесса строительства; обеспечить контроль над многократно повторяющимися производственными операциями; определить желаемые результаты от эксплуатации и поддерживать необходимый уровень качества; оптимизировать трудовые, финансовые и материальные ресурсы.

Рассматриваются проблемы квалификации правоотношения и результата выполнения работ по разработке ВІМ-модели. Обосновывается, что ВІМ-модели присущи признаки объекта гражданских прав: экономическая ценность (способность удовлетворять потребности субъектов), юридическая привязка в виде субъективных гражданских прав на обладание, использование и передачу данных, системная связь с нормами гражданского права. Показывается, что внешний аспект системы договорных связей в рамках единой информационной модели проявляется на уровне взаимодействия заказчика и подрядчика (исполнителя, генерального проектировщика, множества специалистов). Внутренний аспект системы договорных связей определяется комплексом взаимных прав и обязанностей субъектов, совместно разрабатывающих информационную модель на стороне подрядчика.

Обосновывается, что для регламентации обращения конфиденциальной информации при внедрении ВІМ необходимо формирование системы договорных, локальных и корпоративных правовых регуляторов.

Предлагаются положения, которые усовершенствуют договорное регулирование отношений, связанных с применением технологий информационного моделирования в проектировании и строительстве.

Второй параграф третьей главы «**Особенности договорных конструкций в сфере отношений строительного подряда**» посвящен центральному звену в системе договорных связей, обеспечивающих строительство. Показывается взаимовлияние содержания договорных конструкций, регулирующих строительный подряд, и различных плоскостей предпринимательских и иных (социальных, экологических, энергетических) отношений. Отмечаются наиболее уязвимые аспекты, вызывающие дисбаланс интересов субъектов гражданско-

правового отношения. Анализируется проблема банкротства подрядчиков, и предлагаются превентивные механизмы, способствующие стабилизации оборота, минимизации рисков неисполнения обязательств, повышению предсказуемости строительного процесса, в том числе, путем использования сбалансированных конструкций строительного подряда.

Подчеркивается вариативность типовых договорных конструкций генерального подряда, в контексте распределения обязательств по проектированию и строительству: понимаются ли они как единая деятельность, либо разграничиваются. На примере DB (*Design-Building*) и GB (*General Building*) объясняются параметры юридического отделения проектирования от строительства. Демонстрируется, что критериями, определяющими выбор договорных форм генерального подряда, выступают вид и функциональность объекта, цели и правовой статус заказчика и подрядчика. Обосновывается, что, например, для крупных проектов социальной и экономической значимости наиболее приемлемыми оказываются условия «Красной книги» FIDIC.

Соискателем определяется специфика влияния моделей строительного процесса на выбор договорных конструкций. Отмечается, что в типовых договорных конструкциях (FIDIC, JCT SBC, NEC 4) обязанности заказчика немногочисленны, поскольку они замещаются функциями администратора контракта. При этом заказчик во всех случаях обязан: 1) принимать разумные необходимые меры для обеспечения доступа подрядчика к территории строительства; 2) непрерывно сотрудничать и своевременно устранять любые препятствия для нормального исполнения обязанностей подрядчиком.

Исследуются межсистемные связи договора строительного подряда и субподряда. Подчеркивается, что диспозитивность договорных конструкций строительного подряда в части их влияния на правоотношение субподряда заключается в возможности устанавливать стимулирующие и ограничивающие правовые инструменты, определяющие отношения заказчиков, подрядчиков и множества субподрядчиков. Так, в договорных условиях может быть не просто предусмотрено право заказчика или подрядчика назначать субподрядчиков, но и закреплены требования к их статусу, способам работы, материалам и т.д.

Уделяется внимание определению *стандартов* в содержании типовых договорных конструкций, и аргументируется высокая инструментальная роль соответствующих регуляторов в определении более высоких требований к качеству работы по сравнению с нормативными положениями.

Выявляются направления развития договорного регулирования строительного подряда, определяемые тенденциями «зеленого строительства». Раскрываются выработанные в мировой практике системы внедрения в строительство энергосберегающих технологий, повышающих степень экологической безопасности зданий и комфорта для эксплуатации объекта. Отмечается, что инструментами закрепления и адаптации требований, установленных новыми системами «зеленых стандартов», являются индивидуально-правовые договорные конструкции, подкрепленные дополнительными публично-правовыми гарантиями (предоставление налоговых льгот, снижение административных барьеров, софинансирование проектов и т.д.). В контексте раскрытия вопросов о внедрении

повышенных экологических стандартов строительства объясняется трансформация и межотраслевое усложнение договорных конструкций строительного подряда.

В рамках сравнительно-правового исследования положений об ответственности за нарушение условий договора строительного подряда затрагиваются особенности механизма взыскания *заранее оцененных убытков*. Выявляются предпосылки для внедрения данного способа защиты прав: 1) равенство переговорных возможностей субъектов в формировании условий договоров; 2) справедливая и корректная оценка предполагаемого ущерба в конкретном правоотношении; 3) отсутствие явно несоразмерного соотношения характера последствий и размера возмещения; 4) соблюдение всех уведомительных процедур и процедур предъявления требований; 5) отсутствие признаков недобросовестного поведения потерпевшей стороны.

Делаются выводы, что договорные конструкции FIDIC и иные систематизированные условия договоров строительного подряда, разработанные на уровне саморегулирования (JCT), создают относительно благоприятный правовой режим строительной деятельности, поскольку содержат гораздо больше стимулирующих и меньше ограничивающих правовых средств воздействия на участников отношений, чем это представлено в нормативных формулах договоров. В отечественном праве назрела необходимость формирования системы типовых договоров строительного подряда, с учетом наиболее передового опыта *lex constructionis*, особенностей внутреннего права и практики правоприменения. Развитие договорных связей должно следовать трендам в строительной отрасли, связанным, в частности, с применением технологий информационного моделирования, энергосберегающих методик и правил «зеленого строительства». Система типовых договоров в области строительного подряда должна выстраиваться на взаимодействии двух подсистем: *общей части*, состоящей из гражданско-правовых принципов, обычаев, деловой практики в сфере строительных отношений; а также базовых требований к определению договорных условий; и *особенной части*, в которой закрепляются элементные и внеэлементные особенности договоров, варьируемые от вида, функционального предназначения объекта строительства, правового статуса субъектов и других значимых факторов.

Третий параграф главы третьей **«Специфика договорных конструкций, обеспечивающих управление строительством и оказание услуг специалистами»** определяет цивилистические основы реализации прав и обязанностей лиц, привлекаемых в процесс строительства, в том числе, с целью его администрирования. Соискателем приводится разграничение групп специалистов в строительстве, в зависимости от: возможностей вынесения юридически значимых решений, предмета обязательства, членства в СРО, характера правовой связи с иными субъектами, стадий строительного процесса. Показывается, что оформление гражданско-правовых отношений с различными специалистами предопределяет необходимость дифференциации договорных конструкций. Приводятся критерии разграничения статуса специалистов и профессионалов в строительстве, обосновываются различия в содержании договоров с их участием.

На примере британской практики демонстрируется многообразие договорных проформ, обеспечивающих привлечение специалистов на стадиях, предшествующих проектированию и строительству (*Соглашение о предпроектных услугах с генеральным подрядчиком, Соглашение о предпроектных услугах со специалистом* и др.), что положительно сказывается на целостности и взаимосвязи правоотношений.

Основной исследовательский ракурс направляется на раскрытие гражданско-правового статуса инженера на нескольких уровнях правового регулирования: *нормативном (законодательном), уровне актов саморегулируемых организаций и иных объединений профессиональных инженеров, уровне индивидуально-правового регулирования*. Отмечается, что наивысшим достижением воздействия саморегулируемых объединений инженеров на деятельность их членов является систематизация договорных форм оказания услуг. Договорное право FIDIC скрупулёзно закрепляет различные комбинации правовых связей с участием инженеров, детализирует процедуры. Назначение инженера - не право, а обязанность заказчика.

Диссертантом подробно анализируются права и обязанности инженеров, изучается мировая и зарубежная практика деятельности саморегулируемых организаций, приводятся доказательства эффективности юридического обособления функций инженера как независимого лица, осуществляющего внешний контроль над строительством. Обосновывается, что правовой статус инженера выступает «выравнивающим» правовым инструментом, который, с одной стороны, предоставляет диспозитивные возможности заказчику и подрядчику (связанные с созданием условий для организации строительства, его осуществления, приемки, внесения изменений, выдвижения требований, их независимого рассмотрения, разграничения ответственности и т.д.), а с другой, выполняет сдерживающий эффект (пресечение злоупотребления правом, реализация контроля над соблюдением процедур, в том числе, уведомительных, оценка действий сторон и т.д.).

Отмечается, что в нормах российского права нет четких критериев определения добросовестности инженера и квалификации степени «полезности» его услуг, что, представляется, должно восполняться договорной и судебной практикой, а также закрепляться в стандартах и актах саморегулируемых организаций. В качестве рекомендаций предлагается установление в договорах определяемых пределов полномочий инженеров.

В контексте исследования вопросов о привлечении специалистов и профессионалов в строительство особое внимание диссертантом уделяется правоотношениям управления. Указывается, что дихотомия управления в отношениях строительства определяется двумя формами: 1) координация всего процесса строительства от момента его организации до завершения; 2) управление конкретным действием или совокупностью действий (от поставки в рамках подготовки к строительству до проведения испытаний и введения в эксплуатацию). Исследуется строительный контроль как разновидность частноправового управления, обеспечивающего, в том числе, публичные функции. Приводятся

доводы в пользу усиления требований по поддержанию качества процесса и результата строительства.

На примере FIDIC и иных типовых договорных конструкций (JCT CM – *Construction Management contract*) объясняется важность закрепления и реализации правового статуса администратора, назначаемого на ранних стадиях строительства и осуществляющего общее руководство проектом: в момент выбора подрядчиков на торгах до фактического завершения строительства. Формами реализации управления являются различного рода решения, выносимые администратором: о способах организации строительства; о рассмотрении требований и претензий сторон; о внесении изменений в договор; об устранении недостатков; об уплате денежных средств; о распределении расходов на проведение испытаний; о привлечении субподрядчиков; о переводе прав и обязанностей по договору; о приостановлении работ либо о продлении сроков их выполнения; об увеличении или уменьшении стоимости работ; о запрете использования определенных материалов и оборудования и др.

Соискателем отмечается, что основными средствами, определяющими параметры управления и снижающими риски злоупотреблений, являются договоры с соответствующими сдерживающими механизмами. На примере процедуры сертификации (по правилам FIDIC) показывается степень свободы усмотрения инженера и правовые последствия действий по выдаче сертификатов. Отмечается доказательная сила данных актов для подтверждения факта выполнения работ и возникновения обязанностей по оплате. Обосновывается возможность использования аналогичных процедур и в других правоотношениях, основанных на управлении.

Делаются выводы о том, усложнение функций инженеров, возникновение новых технологических и организационных форм строительства, определяют необходимость формирования в российском гражданском праве специальных договорных конструкций, закрепляющих правовой статус соответствующих лиц и регламентирующих их взаимоотношения с иными сторонами отношений. Доказывается, что в договорах рекомендуется устанавливать показатели эффективности услуг инженеров по определяемым критериям; закреплять персональную гражданско-правовую ответственность.

Использование специальных договорных инструментов, направленных на оказание услуг инженерами, администраторами и иными специалистами, позволит обеспечить:

- 1) независимое управление строительством;
- 2) справедливое распределение рисков на различных стадиях строительства, персонафикацию ответственности инженеров;
- 3) изменение качественных характеристик строительства и его результатов (улучшение эстетической привлекательности, функциональности);
- 4) усовершенствование процедуры приемки;
- 5) развитие внесудебных форм разрешения конфликтов в строительстве;
- 6) повышение качества управления строительством;
- 7) снижение коррупционных рисков в наиболее «уязвимых» секторах строительного процесса (приемка, строительный контроль и т.д.).

В четвертом параграфе третьей главы **«Особенности договорных конструкций, связанных с определением правового режима результата строительства»** представлено исследование специальных договорных регуляторов, обеспечивающих достижение инвестиционных и эксплуатационных целей участников строительных проектов.

Исследуются основные цивилистические концепции инвестирования. Отмечаются проблемы квалификации инвестиционных соглашений. Обозначаются проблемы выбора договорных конструкций для реализации инвестированных схем в строительстве.

Доказывается, что основными критериями, определяющими инвестиционный интерес и его динамику в правоотношениях строительства, выступают: вид и назначение объекта строительства; способы отбора контрагентов; методы ведения строительства; характер правовой и экономической связи инвестора с заказчиком (застройщиком); степень реализации контроля над процессом строительства и его результатом, включая стадию эксплуатации; источник, способы, порядок финансирования (собственные средства, заемные средства, финансовая интеграция и т.д.); способы защиты имущественных прав; содержание вещных и обязательственных прав на объект строительства после его завершения.

Отмечается, что элементные и внеэлементные особенности договорных конструкций в сфере инвестирования определяются особым субъектным составом отношений (участие инвестора), предназначением имущества, передаваемого инвестором, и трансформируются под влиянием норм инвестиционного, административного, земельного, градостроительного, антимонопольного, иного законодательства.

Исследуются типы договоров с элементами инвестирования, применяемые в международном частном праве и в отдельных зарубежных государствах. Подчеркивается, что, комплексные договорные конструкции по типу EPCF (*Engineering, Procurement, Construction, and Finance*) объединяют условия по проектированию, выполнению работ, поставке, финансированию; охватывают многоуровневую организационную цепочку связей между инвесторами, проектировщиками, производителями оборудования, строительными-монтажными организациями, инновационными компаниями, подрядчиками.

В рамках сравнительно-правового анализа приводится классификация договорных конструкций, связанных с инвестированием, в зависимости от: инвестиционного интереса, круга лиц и правового статуса субъектов, правового режима объекта строительства, стадии строительного процесса, характера организационной связи между инвесторами и иными участниками отношений.

Анализируются отдельные виды договорных конструкций, комбинирующие инвестиционно-строительные цели: ГЧП, концессионные соглашения, контракты жизненного цикла и др. Показываются особенности их содержания, взаимосвязь обязательственных и вещных прав, правовые последствия закрепления и исполнения договорных условий для эксплуатации объекта, распределения издержек и прибыли. В ходе раскрытия договорных связей в рамках структуры ГЧП делается акцент на выявление инструментария, способствующего поддержанию общественных интересов. Обосновывается, что содержание

договорных конструкций должно отражать стимулирующие условия по: 1) внедрению энергосберегающих и наиболее безопасных технологий строительства, применению инноваций, минимизирующих вред природным ресурсам; 2) поддержанию экологических требований на протяжении строительства; 3) «экологической» ликвидации последствий строительства. Доказывается, что инструментальная роль инвестиционно-строительных соглашений в рамках ГЧП будет усиливаться при включении в договоры положений, повышающих гарантии исполнения со стороны публичных партнеров (например, посредством создания дополнительных способов обеспечения обязательств), и упрощении процедур реализации гражданско-правовой ответственности публично-правовых образований.

Раскрываются особенности гражданско-правового регулирования девелопмента. Показываются практические аспекты выбора различных моделей девелопмента (*fee-девелопмент*, *speculative девелопмент* и др.), влияющих на выбор договорных конструкций и их комбинирование. Подчеркивается необходимость, во-первых, создания комплекса межотраслевых правовых средств стимулирующего характера, влияющих на частноправовую активность (в части снижения административных барьеров, улучшения налогового режима, субсидирования девелоперской деятельности и т.п.), во-вторых, разработки типовых дифференцированных девелоперских договорных конструкций.

В качестве выводов приводятся положения о неразрывной функциональной взаимосвязи договорных регуляторов, обеспечивающих решение инвестиционных задач в строительстве. Предложения дополняются идеями о развитии интегрированной системы управления проектированием и строительством, дифференциации договорных форм и включении инвесторов в организационно-правовые отношения по применению технологий BIM, с целью повышения инвестиционной привлекательности.

В **заключении диссертации** формулируются основные выводы по итогам исследования договорных конструкций в области строительства, обозначаются тенденции, направления и перспективы развития права и юридической науки в соответствующей сфере отношений.

По теме диссертации автором опубликованы следующие работы общим объемом  
7,22 п. л.:

**Статьи, опубликованные в ведущих рецензируемых научных изданиях, рекомендованных ВАК Министерства образования и науки Российской Федерации:**

1) Ялилов А.Д. Гражданско-правовые договоры как регуляторы отношений в области строительства // Вестник экономики, права и социологии. – 2022. - № 1. - С. 112-117 (0,65 п.л.).



2) Ялилов А.Д. Альтернативное урегулирование споров в строительстве: постановка проблемы // Вестник гражданского процесса. – 2022. – Т. 12. – № 5. – С. 246-274 (2,04 п.л.).

3) Ялилов А.Д. Особенности гражданско-правового регулирования отношений в сфере проектирования и строительства при использовании технологии информационного моделирования (BIM) // Актуальные проблемы российского права. — 2022. — Т. 17. — № 11. — С. 87–99 (1,13 п.л.).

4) Ялилов А.Д. К вопросу о создании специализированных судов в области строительства // Вестник гражданского процесса. – 2023. – Т.13. - № 2 (1,72 п.л.).

#### **Работы, опубликованные в иных изданиях:**

5) Ялилов А.Д. Особенности договорного регулирования гражданско-правовых отношений, обеспечивающих участие инженера в строительстве // Эксперт: теория и практика. - 2022. № 3 (18). - С. 22-27 (0,97 п.л.).

6) Ялилов А.Д. Договорные конструкции в сфере строительства: межотраслевой аспект // Межотраслевые связи в частном и публичном праве / отв. ред.: Д.Х. Валеев, А.В. Михайлов. – Казань: Издательство Казанского университета, 2022. – 376 с. – С. 273-183 (0,71 п.л.).