

ДОГОВОРНЫЕ МЕХАНИЗМЫ УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ В СТРОИТЕЛЬНОМ ПОДРЯДЕ: ПРАВОВАЯ РОЛЬ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

Диёр Бекмуродович Хакимов

Всероссийский государственный университет юстиции
(РПА Минюста России), Москва, Россия

Аннотация. Исследуются договорные механизмы распределения и минимизации рисков в отношениях строительного подряда и определяется правовая роль технического заказчика в обеспечении их практической реализации. Цель исследования состоит в выявлении договорных условий и правоприменительных подходов, позволяющих предупреждать имущественные, организационные и правовые последствия ненадлежащего исполнения договора строительного подряда. Методологическую основу составили формально-юридический, системный и сравнительно-правовой методы, а также анализ судебной практики. Рассматриваются условия о сроках выполнения работ, порядок согласования дополнительных работ, приемка результата строительства и документальная фиксация юридически значимых обстоятельств. Обосновывается положение о техническом заказчике как функциональном субъекте управления договорными рисками, обеспечивающем реализацию согласованных сторонами правовых и организационных процедур. Сформулировано предложение о систематизации актуальных правовых позиций по строительному подряду в специальном постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации.

Ключевые слова: договор строительного подряда; договорный риск; управление рисками; технический заказчик; дополнительные работы; приемка работ; строительный контроль; инвестиционно-строительный проект.

CONTRACTUAL RISK MANAGEMENT MECHANISMS IN CONSTRUCTION CONTRACTS: THE LEGAL ROLE OF THE TECHNICAL CUSTOMER

Diyor B. Khakimov

All-Russian State University of Justice, Moscow, Russian Federation

Abstract. The article examines contractual mechanisms for allocating and mitigating risks in construction contracting and defines the legal role of the technical customer in ensuring their practical implementation. The purpose of the study is to identify contractual terms and law-enforcement approaches that can prevent adverse property, organizational and legal consequences arising from improper performance of a construction contract. The study uses formal legal, systemic and comparative legal methods, as well as an analysis of judicial practice. Particular attention is paid to contractual provisions on performance periods, procedures for approving additional works, acceptance of completed works and documentary recording of legally significant circumstances. The article substantiates the concept of the technical customer as a functional participant in contractual risk management that ensures the implementation of legal and organizational procedures agreed by the parties. It also proposes that current judicial approaches to construction contracts be systematized in a dedicated Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation.

Keywords: construction contract; contractual risk; risk management; technical customer; additional works; acceptance of works; construction control; investment and construction project.

Введение

Строительная деятельность традиционно относится к числу наиболее сложных сфер предпринимательской деятельности, поскольку реализация любого строительного проекта сопровождается значительным количеством юридических, технических, организационных и финансовых рисков. Существенная продолжительность строительства, участие большого числа субъектов,

зависимость выполнения работ от проектных решений, необходимость получения разрешительной документации, изменение стоимости строительных ресурсов, а также вероятность возникновения дополнительных работ объективно повышают вероятность возникновения конфликтов между участниками строительства. В современных условиях договор строительного подряда перестал выполнять исключительно функцию оформления гражданско-правовых отношений между заказчиком и подрядчиком. В настоящее время договор представляет собой один из ключевых инструментов управления строительным проектом, посредством которого стороны не только определяют взаимные права и обязанности, но и заранее распределяют возможные неблагоприятные последствия наступления определенных юридических и фактических обстоятельств. В доктрине договорного права договор также рассматривается как инструмент распределения неблагоприятных последствий между сторонами и управления обусловленными исполнением обязательства рисками [1; 2; 4].

Действующее гражданское законодательство устанавливает общую модель распределения основных рисков, связанных с исполнением договора строительного подряда, и закрепляет базовые правила поведения его участников. При этом конкретизация процедур взаимодействия сторон, способов документальной фиксации юридически значимых обстоятельств и последствий их наступления в значительной степени оставлена на усмотрение самих участников договора. Вследствие этого договор приобретает определяющее значение при установлении порядка взаимодействия сторон, распределении ответственности и предупреждении возможных конфликтов.

Особую роль в современных инвестиционно-строительных проектах приобретает технический заказчик. Градостроительный кодекс Российской Федерации определяет его базовый правовой статус и круг основных полномочий, при этом конкретное содержание деятельности технического заказчика в рамках отдельного проекта может быть существенно детализировано договором и

предоставленными ему полномочиями. На практике технический заказчик осуществляет координацию взаимодействия участников строительства, контролирует соблюдение условий договора, организует приемку результатов работ, обеспечивает своевременное выявление нарушений и принимает меры, направленные на предотвращение возникновения убытков заказчика. Представляется, что эффективность деятельности технического заказчика определяется не только объемом предоставленных ему полномочий, но и качеством договорных конструкций, предусмотренных договором строительного подряда. Именно поэтому вопросы договорного распределения рисков приобретают особую актуальность как с теоретической, так и с практической точки зрения. Современные исследования строительных контрактов и функций технического заказчика подтверждают тенденцию к расширению его координационной и организационной роли в сложных проектах [10; 11; 12].

Анализ судебной практики показывает, что возникновение значительной части споров в сфере строительного подряда обусловлено не отсутствием правового регулирования как такового, а недостаточной детализацией договорных условий и неодинаковым пониманием порядка применения существующих норм. Неопределенность порядка приемки выполненных работ, несогласованность процедуры изменения объема работ, отсутствие механизма согласования дополнительных работ, неурегулированность сроков предоставления исходной документации и принятия проектных решений приводят к возникновению значительных имущественных потерь как для заказчика, так и для подрядчика. В этой связи договор строительного подряда должен рассматриваться не только как основание возникновения обязательств, но и как самостоятельный инструмент управления договорными рисками.

Цель настоящего исследования состоит в выявлении договорных условий и правоприменительных подходов, позволяющих техническому заказчику обеспечивать контроль за распределением рисков строительного подряда. Научная

новизна заключается в обосновании положения о техническом заказчике как функциональном субъекте управления договорными рисками, обеспечивающем реализацию согласованных сторонами правовых и организационных процедур, а также в формулировании предложения о систематизации судебных подходов к наиболее спорным вопросам строительного подряда.

Договор строительного подряда как основной инструмент распределения договорных рисков

Анализ положений главы 37 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) позволяет сделать вывод о том, что законодатель исходит из принципа свободы договора при определении сторонами порядка распределения большинства договорных рисков. Закон устанавливает базовые правила исполнения обязательств и ответственности их участников, тогда как конкретные механизмы предупреждения возможных негативных последствий стороны вправе определить самостоятельно посредством согласования соответствующих условий договора. Договор строительного подряда является одним из основных юридических инструментов управления рисками, поскольку позволяет заранее определить алгоритм действий сторон при наступлении обстоятельств, способных повлиять на стоимость строительства, сроки выполнения работ, качество результата либо возможность достижения целей инвестиционного проекта. Такое понимание согласуется с общими цивилистическими подходами к договору подряда и современным исследованиям проблем строительного права [2; 9].

Категория договорного риска получила самостоятельную разработку в цивилистической литературе. Д. А. Архипов связывает проблему договорного риска с необходимостью выработки обоснованных критериев распределения неблагоприятных последствий между сторонами обязательства [1, с. 4–6]. Применительно к строительным контрактам договорные механизмы рассматриваются также как средства митигации проектных рисков, в том числе

посредством заранее согласованных процедур поведения сторон [4]. Вместе с тем применительно к строительному подряду понятие договорного риска целесообразно трактовать шире — как вероятность возникновения неблагоприятных имущественных, организационных или правовых последствий для участников строительства вследствие ненадлежащего распределения обязанностей, ответственности и процедур взаимодействия сторон при исполнении договора. Такое понимание позволяет рассматривать источником риска не только нарушение обязательства, но и недостатки условий самого договора. Практика реализации крупных строительных проектов свидетельствует о том, что значительная часть конфликтов возникает не вследствие недобросовестного поведения участников строительства, а в связи с отсутствием детальной регламентации порядка принятия решений, согласования изменений в проектной документации, оформления дополнительных работ либо определения последствий нарушения промежуточных сроков исполнения обязательств.

Именно поэтому договор строительного подряда целесообразно рассматривать не только как совокупность условий о предмете, цене и сроках выполнения работ, но и как комплекс правовых и организационных процедур, направленных на предупреждение потенциальных конфликтов между сторонами. По существу, такие условия формируют систему договорного управления рисками, позволяющую минимизировать вероятность судебного спора еще на стадии исполнения договора.

Условия договора строительного подряда как инструмент управления договорными рисками

Одним из основных проявлений принципа свободы договора, закрепленного статьей 421 ГК РФ, является возможность сторон самостоятельно определить механизм распределения договорных рисков при исполнении обязательств. Несмотря на наличие в гражданском законодательстве общих положений об

ответственности за нарушение обязательств и специальных норм, регулирующих договор строительного подряда, значительная часть потенциальных рисков может быть минимизирована посредством согласования соответствующих условий договора. Представляется, что условия договора строительного подряда следует рассматривать не только как способ определения взаимных прав и обязанностей сторон, но и как самостоятельный правовой инструмент управления договорными рисками. Именно содержание договора позволяет заранее определить порядок поведения участников строительства при наступлении обстоятельств, способных повлиять на сроки выполнения работ, стоимость строительства, качество результата работ либо достижение целей инвестиционно-строительного проекта. Такой подход соответствует общей логике распределения договорных рисков и диспозитивного регулирования подрядных отношений [1; 2].

Практика реализации строительных проектов свидетельствует о том, что значительная часть судебных споров обусловлена не пробелами законодательного регулирования, а недостаточной детализацией условий договора. Отсутствие согласованного порядка изменения проектных решений, выполнения дополнительных работ, приемки результата работ или взаимодействия сторон при возникновении препятствий к исполнению договора существенно увеличивает вероятность имущественных потерь как заказчика, так и подрядчика. Следовательно, договор строительного подряда должен выполнять не только регулятивную функцию, но и функцию предупреждения возможных правовых конфликтов.

Условия о сроках выполнения работ

Начальный и конечный срок выполнения работ относятся к ключевым условиям договора подряда и подлежат согласованию сторонами в соответствии с пунктом 1 статьи 708 ГК РФ. Нарушение сроков строительства неизбежно оказывает влияние на реализацию всего инвестиционного проекта, поскольку

влечет увеличение финансовых затрат, перенос сроков ввода объекта в эксплуатацию, а также возникновение ответственности перед третьими лицами. Вместе с тем представляется необоснованным возлагать риск нарушения срока исключительно на подрядчика. Строительный процесс характеризуется высокой степенью взаимозависимости действий всех участников строительства. Несвоевременная передача проектной документации, задержка согласования технических решений, изменение исходных данных либо нарушение сроков исполнения встречных обязанностей заказчиком способны объективно исключить возможность своевременного завершения работ. В специальной литературе по строительному праву необходимость учитывать встречные обязанности и взаимозависимость действий участников также рассматривается как существенный элемент договорной модели строительного проекта [3; 9].

В этой связи в договоре строительного подряда целесообразно предусматривать четкий механизм изменения сроков выполнения работ при возникновении обстоятельств, препятствующих исполнению обязательств по причинам, не зависящим от подрядчика. Такой механизм может включать перечень основных оснований изменения сроков, в том числе действия или бездействие заказчика, изменение проектных решений, непредоставление исходных данных, приостановление работ по предусмотренным договором основаниям, а также иные документально подтвержденные обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля подрядчика.

Отсутствие подобных условий существенно осложняет доказывание причин возникновения просрочки и нередко становится причиной судебных споров, в рамках которых сторонам приходится устанавливать причинно-следственную связь между действиями заказчика и невозможностью исполнения обязательств подрядчиком в установленный срок.

Дополнительные работы как источник договорного риска

Особое место среди договорных рисков занимают риски, связанные с выполнением дополнительных работ.

Специфика строительной деятельности заключается в том, что на стадии исполнения договора нередко возникает необходимость выполнения работ, которые не были предусмотрены первоначальной проектной документацией либо сметой. Причинами этого могут являться выявление скрытых дефектов строительных конструкций, изменение технических решений, корректировка проектной документации, а также необходимость соблюдения обязательных требований технического регулирования. Вместе с тем сам факт выполнения дополнительных работ не является безусловным основанием возникновения обязанности заказчика по их оплате. Правовое значение приобретает соблюдение подрядчиком предусмотренной законом и договором процедуры согласования соответствующих изменений. В силу пунктов 3 и 4 статьи 743 ГК РФ подрядчик, обнаруживший не учтенные в технической документации работы и необходимость проведения дополнительных работ с увеличением сметной стоимости строительства, обязан сообщить об этом заказчику. Несоблюдение указанной обязанности по общему правилу лишает подрядчика права требовать оплаты таких работ и возмещения вызванных этим убытков, если не доказана необходимость немедленных действий в интересах заказчика. Научная литература и судебно-практические исследования последовательно подчеркивают значение предварительного согласования состава, объема и стоимости дополнительных работ, а также необходимость разграничивать дополнительные и самостоятельные работы [5; 6; 7; 8].

Следовательно, одним из наиболее эффективных механизмов управления договорными рисками является детальное закрепление в договоре порядка согласования дополнительных работ. Представляется целесообразным предусматривать письменное уведомление заказчика либо технического

заказчика, подготовку обоснования необходимости выполнения дополнительных работ, определение их влияния на стоимость строительства и сроки выполнения обязательств, а также принятие уполномоченным представителем заказчика решения по соответствующему обращению. Наличие подобной процедуры обеспечивает правовую определенность взаимоотношений сторон и существенно снижает вероятность возникновения споров относительно объема подлежащих оплате работ.

Приемка результата выполненных работ как способ минимизации договорных рисков

Приемка результата работ имеет значение для распределения риска случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства. По общему правилу пункта 1 статьи 741 ГК РФ до приемки объекта заказчиком такой риск несет подрядчик, если иное не вытекает из закона, договора или обстоятельств просрочки одной из сторон. Практика рассмотрения споров по договорам строительного подряда свидетельствует о том, что ненадлежащее оформление процедуры приемки является одной из наиболее распространенных причин возникновения судебных разбирательств. Формальное подписание актов сдачи-приемки без проведения фактического осмотра объекта либо без фиксации выявленных недостатков существенно осложняет последующее доказывание обстоятельств исполнения договора. Договорное и доктринальное значение процедуры сдачи-приемки связано не только с подтверждением объема и качества исполнения, но и с переходом отдельных рисков и формированием доказательственной базы сторон [2; 9].

По этой причине в договоре строительного подряда целесообразно детально регламентировать процедуру приемки выполненных работ. Представляется обоснованным включение в договор положений о проведении совместного осмотра объекта, письменной фиксации выявленных недостатков, участии

представителей технического заказчика при приемке наиболее значимых этапов строительства, а также определении сроков устранения обнаруженных дефектов. Подобный подход обеспечивает надлежащую фиксацию исполнения обязательств сторонами, способствует снижению количества судебных споров и формирует необходимую доказательственную базу в случае возникновения разногласий между участниками строительства.

Судебная практика как ориентир при распределении договорных рисков в строительном подряде

Практика Верховного Суда Российской Федерации и арбитражных судов свидетельствует о том, что при разрешении споров, возникающих из договоров строительного подряда, определяющее значение имеет не только соблюдение требований законодательства, но и качество договорного регулирования отношений сторон. При разрешении таких споров суды оценивают поведение участников строительства с учетом принципов добросовестности, разумности и распределения договорных рисков между сторонами. Одной из наиболее распространенных категорий споров являются требования подрядчиков о взыскании стоимости дополнительных работ. Вопросы оплаты дополнительных работ и критериев их согласования остаются одной из наиболее подробно исследуемых категорий споров по строительному подряду [5; 7; 8].

Из положений статьи 743 ГК РФ следует, что подрядчик, обнаруживший необходимость выполнения дополнительных работ, обязан своевременно уведомить заказчика в порядке, установленном законом и договором. Значимость соблюдения такой процедуры получила дополнительное подтверждение в постановлении Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2026 г. № 14-ПЭК26 по делу № А40-283450/2024. Рассматривая спор из инвестиционного соглашения, содержащего элементы договора строительного подряда, Президиум Верховного Суда Российской Федерации указал на

специальный характер положений пунктов 3 и 4 статьи 743 ГК РФ и подтвердил, что подрядчик, не сообщивший заказчику о необходимости дополнительных работ и увеличении сметной стоимости, по общему правилу лишается права требовать их оплаты, если не докажет необходимость немедленных действий в интересах заказчика. Данная позиция показывает, что ключевое значение имеет не расширение законодательного регулирования, а соблюдение и единообразное применение уже предусмотренной законом процедуры.

Не менее значимой категорией являются споры, связанные с приемкой результата выполненных работ. Пункт 4 статьи 753 ГК РФ допускает оформление акта, подписанного одной стороной, если другая сторона отказалась от его подписания, причем такой акт может быть признан судом недействительным лишь при признании мотивов отказа от подписания обоснованными. Судебная практика при этом придает существенное значение надлежащему уведомлению заказчика о завершении работ и предоставлении ему реальной возможности принять участие в приемке. Практическое значение данного подхода заключается в необходимости заранее определять в договоре сроки направления уведомлений, порядок проведения совместного осмотра объекта и последствия уклонения одной из сторон от подписания соответствующих документов. При оценке ответственности сторон суды исследуют не только формальное соблюдение условий договора, но и поведение каждого участника строительства в процессе исполнения обязательств. В постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. № 7 разъяснены общие подходы к применению мер гражданско-правовой ответственности с учетом принципов добросовестности и причинной связи между нарушением обязательства и наступившими неблагоприятными последствиями.

Анализ приведенных правовых позиций позволяет сделать вывод о том, что современная судебная практика ориентирует участников строительных отношений не только на формальное соблюдение отдельных условий договора, но и на оценку фактического поведения сторон и качества организации договорного

взаимодействия. При этом значительная часть обобщенных подходов по вопросам строительного подряда по-прежнему содержится в Информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 января 2000 г. № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда», тогда как новые правовые позиции формируются в отдельных судебных актах. В этой связи особое значение приобретает деятельность технического заказчика, который обеспечивает своевременное документальное оформление юридически значимых обстоятельств, организует взаимодействие участников строительства, контролирует соблюдение предусмотренных договором процедур и фиксирует обстоятельства, способные повлиять на сроки, стоимость и качество строительства.

Роль технического заказчика в управлении договорными рисками

Современная модель реализации инвестиционно-строительных проектов характеризуется значительным увеличением числа участников строительства и усложнением договорных связей между ними. Наряду с заказчиком и подрядчиком в реализации проекта принимают участие проектировщики, лица, осуществляющие строительный контроль, авторский надзор, специализированные подрядные организации и иные субъекты инвестиционно-строительной деятельности. В подобных условиях особое значение приобретает деятельность технического заказчика, который обеспечивает координацию действий участников строительства и осуществляет контроль за исполнением договорных обязательств.

В соответствии с пунктом 22 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации технический заказчик является юридическим лицом, уполномоченным застройщиком и действующим от его имени при осуществлении предусмотренных этой нормой функций, включая заключение договоров о выполнении инженерных изысканий, подготовке проектной документации, строительстве, реконструкции, капитальном ремонте и сносе объектов

капитального строительства, подготовку заданий, предоставление необходимых материалов и документов, утверждение проектной документации и подписание документов, необходимых для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Вместе с тем конкретное содержание деятельности технического заказчика в инвестиционно-строительном проекте может быть детализировано договором и выданными ему полномочиями. В современных договорных моделях технический заказчик нередко выполняет функции координатора взаимодействия участников строительства, обеспечивая практическую реализацию полномочий, предоставленных ему застройщиком. Современные исследования отмечают, что развитие российских строительных контрактов усиливает значение профессиональной координации и разграничения функций технического заказчика, инженера-консультанта и иных участников проекта [10; 11; 12].

Следует отметить, что значительная часть договорных рисков связана с ненадлежащей организацией взаимодействия сторон, а не только с непосредственным нарушением подрядчиком технологии производства работ. Несвоевременное принятие проектных решений, нарушение сроков согласования рабочей документации, отсутствие своевременного рассмотрения уведомлений подрядчика, несогласованность действий участников строительства способны повлечь существенные финансовые последствия для заказчика независимо от качества выполнения строительных работ. Именно поэтому деятельность технического заказчика должна быть направлена прежде всего на предупреждение возникновения подобных рисков. Ключевой функцией технического заказчика является не только контроль исполнения обязательств подрядчиком, но и формирование системы договорного управления рисками на протяжении всего жизненного цикла строительного проекта. Такая деятельность включает предварительную правовую экспертизу условий договора, организацию взаимодействия участников строительства, контроль соблюдения календарного графика, своевременное рассмотрение обращений подрядчика, документальное

оформление изменений проектных решений, а также фиксацию обстоятельств, способных повлиять на сроки и стоимость строительства. Следовательно, технический заказчик фактически выступает связующим звеном между договорным регулированием и практической реализацией строительного проекта. В научных работах, посвященных организации крупных строительных проектов, функции технического заказчика также связываются с координацией участников, контролем ключевых процедур и обеспечением управляемости проектных решений [11; 12].

Особое значение деятельность технического заказчика приобретает при согласовании дополнительных работ.

На практике именно отсутствие оперативного рассмотрения уведомлений подрядчика либо несвоевременное принятие решений заказчиком становится причиной возникновения споров относительно оплаты выполненных работ. При этом последующее судебное разбирательство зачастую сводится к установлению обстоятельств, которые могли быть надлежащим образом зафиксированы техническим заказчиком еще на стадии исполнения договора. Представляется, что включение в договор строительного подряда обязанности технического заказчика рассматривать обращения подрядчика в определенный срок, оформлять результаты рассмотрения письменным решением и вести единый реестр согласованных изменений способно существенно снизить вероятность возникновения подобных споров. Не менее важной является деятельность технического заказчика при осуществлении строительного контроля. Несмотря на то что строительный контроль не подменяет государственный строительный надзор, его результаты имеют существенное значение для оценки надлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств. Своевременное выявление недостатков выполненных работ позволяет устранить нарушения до момента сдачи объекта, снижая риск проведения дорогостоящих восстановительных мероприятий и последующего судебного разрешения разногласий.

Таким образом, деятельность технического заказчика направлена не только на обеспечение соблюдения требований законодательства о градостроительной деятельности, но и на предупреждение имущественных потерь участников строительства посредством эффективного применения договорных механизмов управления рисками.

Заключение

Проведенное исследование позволяет сделать вывод о том, что действующее гражданское законодательство в целом содержит необходимую правовую основу для распределения рисков при исполнении договора строительного подряда и предоставляет сторонам значительную свободу в определении порядка их взаимодействия. Основная проблема состоит не столько в недостаточности законодательного регулирования, сколько в неодинаковой детализации договорных процедур и отсутствии систематизированных ориентиров по применению существующих норм к наиболее типичным спорным ситуациям.

В связи с этим представляется, что дальнейшее совершенствование правового регулирования рассматриваемых отношений не требует включения в главу 37 ГК РФ детализированных правил о каждой возможной процедуре взаимодействия заказчика и подрядчика. Более обоснованным представляется развитие единообразной правоприменительной практики при сохранении принципа свободы договора, закрепленного статьей 421 ГК РФ.

Одним из возможных способов решения данной задачи могло бы стать принятие специального постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации по вопросам применения законодательства о строительном подряде, в котором были бы систематизированы сложившиеся правовые позиции и сформулированы ориентиры для разрешения наиболее распространенных споров. Необходимость такого обобщения подтверждается тем, что значительная часть

базовых подходов продолжает содержаться в Информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 января 2000 г. № 51, в то время как новые позиции Верховного Суда Российской Федерации, в том числе по вопросам дополнительных работ, формируются в отдельных судебных актах.

В таком постановлении представляется целесообразным дать разъяснения относительно:

- порядка согласования дополнительных работ, включая требования к уведомлению заказчика, юридическому значению его согласия, определению стоимости таких работ и их влияния на сроки исполнения обязательств;
- правовых последствий возникновения обстоятельств, препятствующих своевременному выполнению работ по причинам, зависящим от заказчика, а также критериев установления причинной связи между такими обстоятельствами и нарушением подрядчиком календарных сроков;
- оценки действий заказчика, подрядчика и технического заказчика при согласовании изменений проектных и технических решений с учетом объема полномочий их представителей и сроков принятия соответствующих решений;
- применения положений о сдаче и приемке выполненных работ, включая вопросы надлежащего уведомления о готовности результата, оформления мотивированного отказа от приемки и юридического значения акта, подписанного одной стороной;
- оценки документов и иных доказательств, подтверждающих возникновение обстоятельств, способных повлиять на стоимость, сроки и качество строительства, а также порядка документальной фиксации таких обстоятельств.

Формирование таких разъяснений не означало бы ограничение свободы договора или замену договорного регулирования императивными предписаниями. Напротив, стороны сохраняли бы возможность самостоятельно определять конкретные процедуры взаимодействия, тогда как судебная практика получила бы более четкие критерии оценки их поведения при возникновении споров. Такой подход представляется предпочтительным по сравнению с дальнейшей детализацией положений ГК РФ, поскольку позволяет одновременно сохранить гибкость договорной модели и повысить правовую определенность отношений в сфере строительного подряда.

Особое значение в реализации указанных механизмов принадлежит техническому заказчику. В рамках предоставленных ему законом и договором полномочий он способен обеспечить связь между договорным распределением рисков и фактической организацией строительного процесса: координировать взаимодействие участников строительства, контролировать соблюдение согласованных процедур, обеспечивать своевременное рассмотрение уведомлений и фиксировать юридически значимые обстоятельства. В этом качестве технический заказчик может рассматриваться как функциональный субъект управления договорными рисками конкретного инвестиционно-строительного проекта.

Таким образом, эффективное управление рисками в строительном подряде должно основываться на сочетании достаточного законодательного регулирования, детально проработанных договорных условий, единообразных правоприменительных ориентиров и организационной деятельности технического заказчика. Такой подход позволяет переносить основную работу по предупреждению конфликтов со стадии разрешения уже возникшего спора на стадию исполнения договора и способствует более предсказуемому распределению неблагоприятных последствий между участниками строительства.

Список литературы

1. Архипов Д. А. Распределение договорных рисков в гражданском праве: экономико-правовое исследование. Москва: Статут, 2012. 112 с.
2. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга третья: Договоры о выполнении работ и оказании услуг. 2-е изд., стер. Москва: Статут, 2011. 1055 с.
3. Шмарко И. К. Система договоров в строительстве // Закон. 2019. № 2. С. 79–88.
4. Варавенко В. Е., Ляпустина Н. А., Ковалев Д. В. Средства митигации рисков, возложенных на подрядчика в ЕРС-контракте: опыт Международной федерации инженеров-консультантов и российское гражданское законодательство // Право и политика. 2022. № 4. С. 55–65. <https://doi.org/10.7256/2454-0706.2022.4.37863>.
5. Мышьяков С. В. Особенности взыскания стоимости дополнительных работ по договору строительного подряда // Российский юридический журнал. 2019. № 3 (126). С. 139–145.
6. Мышьяков С. В. Право подрядчика на изменение цены по договору строительного подряда // Юрист. 2022. № 8. С. 30–36.
7. Баринов Д. А. Разграничение самостоятельных и дополнительных работ по договору строительного подряда // Хозяйство и право. 2026. № 1. С. 7–21. <https://doi.org/10.18572/0134-2398-2026-1-7-21>.
8. Андрианов Н. А. Дополнительные работы по госконтракту. Комментарий к определению Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 26.01.2016 № 303-ЭС15-13256 // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 3. С. 8–11.
9. Проблемы строительного права: сборник статей. Вып. 3 / сост. и отв. ред. Н. Б. Щербаков. Москва: Статут, 2024. 620 с.
10. Белкин Д. С. Совместимость международных и национальных стандартов строительных контрактов: опыт внедрения и правовые перспективы // Вестник Российского университета дружбы народов. Серия: Юридические науки. 2025. Т. 29, № 3. С. 747–768. <https://doi.org/10.22363/2313-2337-2025-29-3-747-768>.
11. Смирнов И. В. Роль независимого технического заказчика в реализации крупных строительных проектов (на примере опыта России) // Прогрессивная экономика. 2025. № 12. С. 54–73. https://doi.org/10.54861/27131211_2025_12_54.
12. Лapidус А. А., Помытко Е. А., Бычкова Я. В., Кичигин Н. А. Совершенствование функций технического заказчика при реализации строительных проектов в направлении FIT-OUT // Известия Тульского государственного университета. Технические науки. 2024. № 9. С. 443–447.

References

1. Arkhipov D. A. Distribution of Contractual Risks in Civil Law: An Economic and Legal Study. Moscow, Statut Publ., 2012, 112 p. (In Russ.)

2. Braginsky M. I., Vitryansky V. V. Contract Law. Book Three: Contracts for Works and Services. 2nd ed. Moscow, Statut Publ., 2011, 1055 p. (In Russ.)
3. Shmarko I. K. The system of contracts in construction. *Zakon [Law]*, 2019, no. 2, pp. 79–88. (In Russ.)
4. Varavenko V. E., Lyapustina N. A., Kovalev D. V. Risk mitigation tools imposed on the contractor in an EPC contract: the experience of the International Federation of Consulting Engineers and Russian civil law. *Pravo i politika [Law and Politics]*, 2022, no. 4, pp. 55–65. (In Russ.) <https://doi.org/10.7256/2454-0706.2022.4.37863>.
5. Myshyakov S. V. Specifics of recovering the cost of additional works under a construction contract. *Rossiiskii yuridicheskii zhurnal [Russian Juridical Journal]*, 2019, no. 3 (126), pp. 139–145. (In Russ.)
6. Myshyakov S. V. The contractor's right to change the price under a construction contract. *Yurist [Jurist]*, 2022, no. 8, pp. 30–36. (In Russ.)
7. Barinov D. A. Demarcation of independent and additional works under a construction contract. *Khoziaistvo i pravo [Business and Law]*, 2026, no. 1, pp. 7–21. (In Russ.) <https://doi.org/10.18572/0134-2398-2026-1-7-21>.
8. Andrianov N. A. Additional works under a public contract: commentary on the Ruling of the Judicial Chamber for Economic Disputes of the Supreme Court of the Russian Federation dated 26 January 2016 No. 303-ES15-13256. *Vestnik ekonomicheskogo pravosudiia Rossiiskoi Federatsii [Herald of Economic Justice of the Russian Federation]*, 2016, no. 3, pp. 8–11. (In Russ.)
9. Shcherbakov N. B. (ed.). Problems of Construction Law: Collection of Articles. Issue 3. Moscow, Statut Publ., 2024, 620 p. (In Russ.)
10. Belkin D. S. Integration of international and national standards in construction contracts: implementation challenges and legal perspectives. *RUDN Journal of Law*, 2025, vol. 29, no. 3, pp. 747–768. <https://doi.org/10.22363/2313-2337-2025-29-3-747-768>.
11. Smirnov I. V. The role of an independent technical customer in the implementation of major construction projects (using the Russian experience as an example). *Progressivnaya ekonomika [Progressive Economy]*, 2025, no. 12, pp. 54–73. (In Russ.) https://doi.org/10.54861/27131211_2025_12_54.
12. Lapidus A. A., Pomytko E. A., Bychkova Ya. V., Kichigin N. A. Improving the functions of the technical customer in the implementation of construction projects in the FIT-OUT direction. *Izvestiya TulGU. Tekhnicheskie nauki [Proceedings of Tula State University. Technical Sciences]*, 2024, no. 9, pp. 443–447. (In Russ.)