

ПРОБЛЕМЫ СТРОИТЕЛЬНОГО ПРАВА

Выпуск 3

Сборник статей

Составитель и ответственный редактор
Н.Б. Щербаков



ЮРИДИЧЕСКАЯ ФИРМА
**правовые
решения**



СТАТУТ
МОСКВА 2024

УДК 347.454.3
ББК 67.404.213.4
П78

Ответственный секретарь серии

И.Р. Абдуллин

П78 **Проблемы строительного права. Выпуск 3** : сборник статей /
Сост. и отв. ред. Н. Б. Щербаков. – Москва : Статут, 2024. – 620 с. – (Сер.
Библиотека «Строительного клуба»).

ISBN 978-5-8354-2035-3 (в пер.)

В настоящем сборнике собраны статьи, посвященные проблемам строительного права. Мы представляем уже третий выпуск, в который вошли работы как теоретической, так и практической направленности.

Издание предназначено для судей, практикующих специалистов, преподавателей, аспирантов и студентов юридических вузов, а также для всех, стремящихся углубить свои знания в области строительного права.

УДК 347.454.3
ББК 67.404.213.4

ISBN 978-5-8354-2035-3

© Коллектив авторов, 2024
© Редактирование, оформление. Издательство «Статут», 2024

СОДЕРЖАНИЕ

Принятые сокращения	5
Предисловие	8
<i>А.К. Бортник.</i> Оплата дополнительных работ, не предусмотренных договором подряда.....	9
<i>В.Е. Варавенко.</i> Оценка условий о распределении рисков в типовых договорах Международной федерации инженеров-консультантов (<i>FIDIC</i>): применимость механизмов судебного контроля справедливости договорных условий.....	20
<i>Ю.О. Вербицкая.</i> О возможности применения статьи 222 ГК РФ к некапитальным строениям	54
<i>С.Ю. Воблис, В.А. Тарасов.</i> Управление в проектном строительстве на примере технического заказчика и <i>PMC</i> -консультанта: российский и иностранный опыт	81
<i>А.Н. Глотов.</i> Механизмы распределения инфраструктурной нагрузки: распределение инфраструктурной нагрузки при комплексном развитии территорий	103
<i>В.А. Гребенюков.</i> Изменение цены (сметы) в процессе исполнения договора строительного подряда (практические аспекты)	152
<i>В.В. Дурасов.</i> Способы защиты правообладателей земельных участков в связи с изменением документов зонирования и их соотношение.....	176
<i>А.В. Егоров.</i> Информационные обязанности подрядчика	192
<i>К.Ф. Егоров.</i> Принцип сотрудничества сторон договора строительного подряда.....	227
<i>П.П. Зикун.</i> Строительная ипотека на основании закона при получении целевого финансирования.....	246

<i>В.А. Капустина.</i> Сотрудничество сторон в договоре строительного подряда.....	279
<i>А.С. Карпушкин.</i> Анализ проблем длительности согласования и внесения изменений в рабочую документацию	361
<i>Г.Н. Макеев.</i> Правовые основы строительства в национальных парках	391
<i>М.А. Мудунова.</i> Адьюдикация как альтернативный метод разрешения строительных споров	408
<i>З.Е. Николаева.</i> К вопросу о роли экспертов при разрешении строительных споров: сквозь призму отечественного и международного опыта.....	450
<i>М.Г. Новоселов.</i> Дополнительные работы, инициируемые подрядчиком, в строительном подряде	469
<i>М.В. Падерина, Г.Д. Попов.</i> Проблемные аспекты толкования понятия «бюджетное финансирование» в строительной сфере	513
<i>Н.А. Пономарев.</i> Российская и английская модели ответственности подрядчика в контексте договора на проектирование и строительство.....	523
<i>В.В. Рябова.</i> Права на произведения архитектуры и служебные результаты интеллектуальной деятельности в строительной отрасли: проблемные вопросы	539
<i>Н.А. Царев.</i> Ответственность за вред, причиненный в ходе исполнения договора строительного подряда.....	549
<i>К.Н. Шемякин.</i> Инфраструктурные «обязанности» по созданию сопутствующей инфраструктуры в проектах жилой застройки: отечественный и зарубежный опыт	574
<i>О.С. Щедрович.</i> Технический заказчик VS/& Генеральный подрядчик: допустимо ли совмещение функций	595
Сведения об авторах.....	616

**ОЦЕНКА УСЛОВИЙ О РАСПРЕДЕЛЕНИИ РИСКОВ
В ТИПОВЫХ ДОГОВОРАХ МЕЖДУНАРОДНОЙ
ФЕДЕРАЦИИ ИНЖЕНЕРОВ-КОНСУЛЬТАНТОВ (FIDIC):
ПРИМЕНИМОСТЬ МЕХАНИЗМОВ СУДЕБНОГО
КОНТРОЛЯ СПРАВЕДЛИВОСТИ ДОГОВОРНЫХ
УСЛОВИЙ¹**

В статье подвергнуто обоснованной критике мнение о сбалансированном характере условий типовых договоров Международной федерации инженеров-консультантов (FIDIC) о распределении ряда рисков между заказчиками и подрядчиками. В качестве такого обоснования приведено описание хода и результатов анализа и оценки справедливости условий типовых договоров (контрактных проформ) с позиций механизма судебного *ex post* контроля договорных условий, закрепленного в ст. 428 ГК РФ. В результате исследования подтверждено, что условия типовых договоров о распределении рисков ошибок в исходных данных, ошибочного позиционирования объекта на площадке и непредвиденных физических условий могут быть квалифицированы как явно обременительные для подрядчика и существенным образом нарушающие баланс интересов сторон.

Ключевые слова: судебный *ex post* контроль, типовые договоры (контрактные проформы), несправедливые условия, распределение рисков.

¹ Статья подготовлена по материалам выпускной квалификационной работы на тему «Судебный *ex post* контроль справедливости условий типовых договоров (контрактных проформ) в инвестиционно-строительной сфере», выполненной автором в рамках изучения углубленного онлайн-курса «Договорное и обязательственное право» Юридического института «М-Логос» в 2023–2024 гг. Автор выражает благодарность Артему Георгиевичу Карапетову за замечания и комментарии, высказанные при подготовке выпускной квалификационной работы.

V.E. Varavenko

ASSESSMENT OF RISK ALLOCATION PROVISIONS IN STANDARD CONTRACTS OF THE INTERNATIONAL FEDERATION OF CONSULTING ENGINEERS (FIDIC): APPLICABILITY OF JUDICIAL CONTROL MECHANISMS OF FAIRNESS OF CONTRACT TERMS

The article justifiably criticizes the opinion about the balanced nature of the terms of the standard contracts of the International Federation of Consulting Engineers (FIDIC) on the distribution of a number of risks between Employers and Contractors. As such a justification, a description of the progress and results of the analysis and assessment of the fairness of the terms of standard contracts (proforma contracts) from the standpoint of the mechanism of judicial ex post control of contractual terms stated in Art. 428 Civil Code of the Russian Federation. As a result of the analysis, it was confirmed that the terms of standard contracts on the distribution of risks of errors in the initial data, erroneous positioning of an object on the site and unforeseen physical conditions can be qualified as clearly burdensome for the Contractor and significantly disturbing the balance of interests of the Parties.

Key words: judicial ex post control, standard contracts (model contracts), unfair conditions, risk distribution.

В практике инвестиционно-строительной индустрии бытует расхожее мнение о сбалансированном, справедливом характере условий типовых договоров Международной федерации инженеров-консультантов (*FIDIC*). Эти контрактные проформы рассматриваются как воплощение разумной и справедливой модели распределения рисков между заказчиками и подрядчиками.

По своей регулятивной природе типовые договоры *FIDIC* представляют собой сборники деловых обыкновений, созданных негосударственным профессиональным объединением, и являются воплощением частного регулирования (*private ordering*). В силу волеизъявления сторон типовые договоры приобретают свойства юридических правил – условий гражданско-правовых договоров, содержание и исполнимость которых оберегается принципом свободы договора.

Итак, разумные правила, созданные профессиональным объединением, «освященные» свободой договора, рассматриваются многими

субъектами инвестиционно-строительной индустрии как эффективная и справедливая регулятивная среда для реализации инвестиционно-строительных проектов. Однако так ли на самом деле обстоят дела? И на основе чего можно подтвердить или опровергнуть это расхожее мнение?

Если деятельность по созданию типовых договоров и их введению в оборот как регуляторов инвестиционно-строительной деятельности является проявлением принципов автономии воли и свободы договора, для решения заявленной задачи логично обратиться к «противовесу» указанных идей – к принципу добросовестности и механизмам, основанным на нем. Применительно к теме данной работы таким механизмом являются правила судебного *ex post* контроля справедливости договорных условий.

Сама по себе постановка вопроса об оценке справедливости условий договоров между предпринимателями неоднозначно рассматривается в науке: считается, что механизмы оценки справедливости договорных условий должны применяться только для защиты слабой стороны договора. Поэтому для решения заявленной задачи нам предстоит прежде всего обосновать целесообразность и необходимость судебного контроля справедливости условий договоров в инвестиционно-строительной сфере. Ведь особенностью договорных обязательств, складывающихся в указанной индустрии, является относительная «равновесность» их участников, особенно в «верхнеуровневых договорах» – соглашениях между заказчиками-выгодоприобретателями и генеральными подрядчиками: заказчики обладают значительными организационными и финансовыми ресурсами, необходимыми для реализации проектов, а подрядчики – специальной материально-технической, кадровой базой для выполнения мероприятий проекта.

Затем следует провести краткий обзор средств судебного *ex post* контроля справедливости условий договоров, закрепленных в российском законодательстве и применимых к договорам в инвестиционно-строительной сфере.

Два предыдущих шага создадут предпосылки для выполнения анализа и оценки некоторых условий типовых договоров *FIDIC* с позиций механизма судебного *ex post* контроля условий типовых договоров на предмет их сбалансированности, разумности и справедливости.

В качестве эмпирической базы исследования автором использованы типовые договоры (контрактные проформы) *FIDIC*, структурирующие те самые «верхнеуровневые» взаимодействия. Данные договоры *FIDIC* широко распространены в практике реализации инвестиционно-