

А.Д. Ялилов

ДОГОВОРНЫЕ КОНСТРУКЦИИ
В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА



YALILOV
& PARTNERS



СТАТУТ
МОСНВА 2026

УДК 347.454.3
ББК 67.404.213.4
Я51

Ялилов Айну́р Дамирович — кандидат юридических наук, управляющий партнер ЮФ «Ялилов и Партнеры», депутат Казанской городской думы V созыва, председатель Международной ассоциации юристов и консультантов, исполнительный директор Казанского международного юридического форума, председатель Ассоциации выпускников юридического факультета КФУ, руководитель офиса Волго-Камского отделения Арбитражного центра при РСПП в Республике Татарстан, эксперт Комиссии по вопросам разрешительной деятельности и совершенствования нормативной базы в строительстве Общественного совета при Минстрое России.

Рецензенты:

Файзуллин Ирек Энварович — кандидат экономических наук, доцент, министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации;

Пахомов Сергей Александрович — кандидат исторических наук, председатель Комитета Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству

Ялилов, Айну́р Дамирович.

Я51 Договорные конструкции в сфере строительства: [монография] / А. Д. Ялилов. — Москва : Статут, 2026. — 286 с.

ISBN 978-5-8354-2165-7 (в пер.)

Монография раскрывает договорные конструкции как многофункциональные правовые регуляторы, решающие общие и текущие задачи на всех циклах строительной деятельности: от проектирования до вывода из эксплуатации, способные сформировать комфортный деловой климат в отрасли, улучшить этическую среду, создать прозрачную коммуникацию и заложить надежные основы для альтернативного разрешения споров.

Автор исследует элементарные и процедурные особенности договоров в строительной индустрии с точки зрения баланса интересов участников многосторонних отношений, а также с позиции качественного улучшения процесса строительства и направленности на обеспечение партнерства. Отмечаются юридические тонкости конструирования договоров о подряде и проектировании с использованием методов информационного моделирования, деловых и инвестиционно-строительных соглашений. Выявляется значение договорных инструментов для конфиденциального и экономичного решения конфликтов.

Анализируется потенциал договорного пакета FIDIC и иных унифицированных форм, востребованных в мировой практике строительства. Обосновывается необходимость формирования на почве российского права собственной национальной системы договоров для применения в проектировании и строительстве.

Книга предназначена для юристов, научных работников, представителей строительного бизнеса, а также лиц, работающих в системе правотворческих и правоприменительных органов.

УДК 347.454.3
ББК 67.404.213.4

ISBN 978-5-8354-2165-7

© Ялилов А.Д., 2026

© Редподготовка, оформление. Издательство «Статут», 2026

Благодарности

Автор выражает глубокую признательность:

- *руководству Республики Татарстан в лице Раиса Республики Татарстан Минниханова Рустама Нургалиевича и заместителя Председателя Государственного Совета Республики Татарстан Камалтынова Юрия Зимелевича за поддержку проекта в рамках программы «Резерв управленческих кадров Республики Татарстан»;*
- *юридическому факультету Казанского федерального университета, заведующему кафедрой предпринимательского и энергетического права юридического факультета Казанского федерального университета, доктору юридических наук Михайлову Андрею Валерьевичу, а также членам кафедры за содействие в подготовке научной основы исследования;*
- *управляющему партнеру юридической компании «ProLex Law Firm», руководителю Центра развития компетенций в сфере строительного права и управления юридическими проектами ВШЮА НИУ ВШЭ Лушникову Константину Андреевичу за ценные практические рекомендации;*
- *Международной ассоциации юристов и консультантов за базу данных строительных проектов различных стран;*
- *моей семье за поддержку.*



Ирек Энварович Файзуллин,
министр строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации

Монография А.Д. Ялилова «Договорные конструкции в сфере строительства» представляет собой комплексное научное исследование, посвященное вопросам правового регулирования отношений в инвестиционно-строительной деятельности совершенствованию договорных механизмов взаимодействия участников строительного процесса.

Актуальность представленной работы обусловлена высокой значимостью строительной отрасли для социально-экономического развития Российской Федерации. Строительный комплекс является одной из ключевых отраслей экономики, формирующих современную инфраструктуру и обеспечивающих повышение качества жизни граждан. В современных условиях модернизации отрасли, реализации масштабных инфраструктурных программ и национальных проектов особое значение приобретает повышение эффективности инвестиционно-строительных процессов, внедрение современных технологий управления строительством и совершенствование правовых механизмов регулирования деятельности участников строительного рынка.

В монографии последовательно раскрываются теоретические и практические аспекты формирования договорных конструкций в строительстве. Автор рассматривает договорные отношения как ключевой инструмент организации инвестиционно-строительной деятельности, позволяющий обеспечивать баланс интересов участников проектов, распределение рисков и эффективное управление строительными процессами. Значительное внимание уделено анализу структуры договорных отношений, особенностям их применения на различных стадиях реализации строительных проектов, а также процедурным механизмам, обеспечивающим взаимодействие сторон и предупреждение конфликтных ситуаций.

Отдельный интерес представляет проведенный автором сравнительно-правовой анализ международной практики регулирования строительных контрактов. В работе рассматриваются применяемые в мировой практике унифицированные договорные модели, включая проформы FIDIC и другие стандарты строительных контрактов. На основе данного анализа обоснована необходимость формирования современной системы договорных регуляторов, учитывающей особенности российской правовой системы и практики реализации инвестиционно-строительных проектов.

Важным направлением исследования является рассмотрение вопросов цифровой трансформации строительной отрасли. В монографии анализируются современные подходы к применению технологий информационного моделирования (BIM), а также их влияние на развитие новых форм организации строительных процессов и договорных отношений между участниками инвестиционно-строительной деятельности.

Монография отличается системностью научного анализа, логичностью изложения и высокой степенью проработанности рассматриваемых вопросов. Представленные в работе положения и выводы основаны на анализе действующего законодательства, международного опыта и практики реализации строительных проектов.

В целом монография Ялилова А.Д. является актуальным научным исследованием, имеющим как теоретическое, так и практическое значение для развития правового регулирования строительной деятельности. Результаты проведенного исследования могут быть востребованы в научной и образовательной сфере, а также в практической деятельности специалистов строительной отрасли и органов государственной власти.



Сергей Александрович Пахомов,
председатель Комитета Государственной Думы
по строительству и жилищно-коммунальному
хозяйству

Монография аккумулирует научно-исследовательский и многолетний практический опыт автора в сфере сопровождения строительных проектов и разрешения строительных споров.

Книга сильна как своей проработанной теорией, так и практикой, основанной на достижениях ведущих инженерных ассоциаций (FIDIC, JCT и т.д.) и материалах правоприменительной деятельности. В работе представлена оригинальная концепция, определяющая функции, элементы и процедуры договорных конструкций в строительстве, разновидности контрактов и их условий под различные типы строительства. Содержание дает ответы на множество вопросов, которые возникают при формировании договорной базы на старте строительства или при решении сложных практических кейсов в ходе его реализации. В частности, автор рассуждает, почему в строительных контрактах важно прописывать цели; какие опции улучшат девелоперские контракты; как с помощью договоров эффективно управлять строительными проектами; что дает сторонам строительного подряда пункт о заранее оцененных убытках; какие условия включать в договор о проектировании с применением технологий информационного моделирования; как повлиять на будущее строительной отрасли с помощью договоров.

Автор снабжает исследование мощной теоретической основой, яркими примерами из истории, мировой практики и опыта ведущих экспертов в области строительства. Такой подход позволяет создавать и применять максимально надежные и эффективные договоры, избегая ошибок, рисков и затяжных судебных разбирательств.

Книга открывает новые горизонты в строительном праве. Автор показывает договоры как нечто большее, чем инструменты решения основных и текущих задач в проектировании и строительстве. Именно в договорах заключена энергия права, способная трансформировать бизнес-среду в строительстве, улучшить качество жизни и задать новый вектор развития общества.

Это книга о будущем строительной индустрии, в котором не будет места затяжным судебным разбирательствам и многомиллионным убыткам, а ключевые позиции займут высокие стандарты строительства, эффективное управление строительными циклами, поддержание деловой этики и сотрудничества, бережное отношение к окружающей среде и благосостоянию поколений.

Введение

Архитектура способна вдохновлять и преображать.
Она может заставить нас чувствовать себя лучше,
быть лучше, вселять чувство гордости и надежды.
Ричард Мейер

Строительство – уникальный вид созидательной деятельности, меняющей жизнь людей к лучшему. Строительная отрасль выступает одним из драйверов развития экономики и источником преобразования среды обитания общества.

Более 50% совокупных инвестиций в основной капитал приходится на строительство зданий и сооружений. В строительной отрасли формируется 6% совокупной валовой добавленной стоимости¹. Редко какая сфера может сравниться со строительством в масштабах обеспечения занятости и создания рабочих мест.

Сегодня строительная индустрия в России находится перед системными вызовами, отражающими как мировые, так и внутригосударственные явления. Прекращение и приостановление поставок из-за рубежа, удорожание материалов и оборудования, цепочка банкротств застройщиков², заморозка строительных проектов, повышение стоимости кредитов – это лишь малая часть проблем, с которыми столкнулся строительный бизнес в период с 2020 по 2024 г.

Для поддержки строительного сектора государство приняло комплекс мер, содействующих восстановлению платежеспособности и сохранению экономической устойчивости застройщиков³. Эти программы в целом призваны снизить нагрузку на строительный бизнес, однако большинство из них носит реанимирующий, точечный характер. Вместе с тем стратегическая роль строительной отрасли

¹ Распоряжение Правительства РФ от 31.10.2022 № 3268-р «Об утверждении Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года» // Собрание законодательства РФ. 2022. № 45. Ст. 7815.

² По данным Федресурса, в 2024 г. арбитражные суды вынесли 2,2 тыс. решений о возбуждении процедур банкротства строительных компаний. Это на 19,1% больше, чем в 2023 г. По итогам 2023–2024 гг. наибольшее число несостоятельных компаний зафиксировано в строительной отрасли и торговле. URL: <https://fedresurs.ru> (дата обращения: 12.04.2025).

³ «Марат Хуснуллин. Приняты меры поддержки строительной отрасли». URL: <http://government.ru/news/53938/>, свободный (дата обращения: 12.04.2025).

предопределяет необходимость концептуального изменения системы правоотношений, вывода их на новый, качественный уровень.

Кризисы приходят и уходят, государство и общество адаптируются к новым социально-экономическим и политическим условиям. В основе же отношений между людьми во все времена преданно располагается самая древняя и простая конструкция — договор.

Перед началом строительства и в ходе него участники процесса редко утруждают себя тщательной, кропотливой работой по составлению договоров, в результате чего соглашения получают несбалансированными и играют против сторон уже на этапе конфликта. В ходе же претензионных или судебных разбирательств, когда стороны «вспоминают о договоре», часто обнаруживается, что положения контракта не защищают от ряда нарушений.

Количество строительных споров не снижается. Суды сталкиваются с многократно повторяющимися проблемами, связанными с нарушением условий строительных контрактов, выявлением недостатков, изменением цен, увеличением сроков, проведением дополнительных работ, приемкой, невозможностью исполнения договора в результате введения санкционного режима и др. Как показывает практика, одна из наиболее распространенных причин споров — отсутствие правовой определенности в договорах строительного подряда и связанных с ним актах и договорах.

Справедливым и по сей день остается высказывание ученого-правоведа К.М. Варшавского, сделанное 100 лет назад: «Никакой другой договор не нарушается так часто и столь систематически, как договор подряда»¹. Уязвимость подрядного соглашения предопределяется длящимся характером правоотношений и их сложной организационно-технологической цепочкой.

Судебная тяжба почти никогда положительно не сказывается на строительных проектах. Так, из 28 013 дел, рассмотренных арбитражными судами по исполнению договора строительного подряда в 2024 г., доля удовлетворенных требований составляет 33%². За этими цифрами стоят гораздо большие осязаемые трудности: судебные процессы сопряжены с колоссальными убытками и потерей времени, простоями, нарушением интересов множества граждан, ущербом для деловой репутации, утратой партнерских отношений.

¹ *Варшавский К.М.* Подряды и поставки в Союзе ССР. М., 1925. С. 105.

² Арбитражное судопроизводство. Общие показатели по категориям дел. URL: <https://stat.api-пресс.рф/stats/arb/t/42/s/1>.

Во многих странах мира с высокоразвитой строительной индустрией используются альтернативные институты и органы по урегулированию конфликтов (адьюдикаторы, инженеры-арбитры, комиссии по разрешению споров и др.). Для российской строительной практики обращение к специализированным негосударственным формам правосудия в недалеком будущем станет нормой. Этому способствуют организационные, экономические и правовые предпосылки, одна из которых относится к реформированию договорного права в строительстве.

В профессиональном сообществе на площадках международных и всероссийских научно-практических мероприятий, в частности Казанского международного юридического форума, Петербургского международного юридического форума, Строительного юридического форума и др., все чаще звучат предложения об изменении действующей системы договоров и стандартов в строительстве, в судейской и корпоративной среде озвучиваются «наболевшие проблемы», с которыми сталкиваются юристы. Почти все дороги ведут к договорам.

Эффективный договор должен системно отражать и предугадывать риски на протяжении всех циклов строительного проекта. Этих рисков сейчас в разы больше, чем пять лет назад.

Пока строители возводят конструкции из металла и камня, на юристов ложатся задачи сгенерировать надежные договорные конструкции. Сегодня договоры в строительстве — не просто соглашения двух или более лиц об обязательствах, а важное орудие управления различными стадиями строительного процесса, предупреждения банкротств застройщиков и защиты инвесторов. В дополнение к базовым задачам современные потребности социума и экономик обуславливают необходимость обогащения договорной среды за счет диверсификации методов строительства, распространения технологий информационного моделирования, «бережливого строительства»¹, «зеленого строительства»², уменьшения ресурсоемкости без снижения качества

¹ Технология бережливого строительства подразумевает поиск и применение систематических методов снижения различных видов убытков и потерь в строительстве, улучшения качества строительного-монтажных работ, уменьшения количества дефектов, сокращения сроков строительства и затрат (см.: *Arayici Y., Coates P., Koskela L., Kagioglou M., Usher C., O'Reilly K.* Technology adoption in the BIM implementation for lean architectural practice // *Automation in Construction*. 2011. Vol. 20. Issue 2. P. 189–195; *Salem O., Solomon J., Genaidy A. and Minkarah I.* Lean Construction: From Theory to Implementation / *J. Manage. Eng.* (2006). Vol. 22 (4). P. 168–175).

² «Зеленое строительство» — это вид строительства и эксплуатации зданий, при котором осуществляется минимальное воздействие на окружающую среду, снижается уровень потребления энергетических и материальных ресурсов на протяжении всего

результатов, повышения функциональности, эстетической привлекательности и ценностно-ориентированной значимости объектов строительства.

Реализация масштабных инвестиционно-строительных проектов с участием России, усовершенствование строительно-урбанистического облика внутри страны определяют не менее амбициозные задачи: сформировать отечественный «бренд» в сфере контрактов на строительство, предложить качественные договорные модели под разные типы отношений.

Отмечая аспекты, требующие глубокого погружения в теорию и практику договорно-строительного права, мы не можем не назвать имена тех ученых, которые внесли значимый вклад в осмысление договорных институтов строительной отрасли.

Прежде всего вспомним труды классиков современного договорного права – М.И. Брагинского и В.В. Витрянского, которые представили системный академический анализ истории строительного подряда, его структурно-содержательных особенностей и места в гражданском праве.

Проблематике договоров в строительстве посвятили свои диссертационные исследования В.В. Романова, М.И. Жарский, М.А. Еременко, Е.Б. Козлова и др.

Договорные отношения в сфере проектирования были предметом изучения Е.В. Книги, защитившей в 2014 г. диссертацию на тему «Подряд на выполнение проектных и изыскательских работ» (г. Саратов, 2014), а в 2019 г. издавшей монографию «Проблемы гражданско-правового регулирования проектной и изыскательской деятельности».

Заметный вклад в развитие цивилистической теории строительных договоров внесли исследования О.Г. Ершова (диссертация, две монографии (2010, 2016 гг.), несколько десятков научных статей).

Под углом сравнительно-правового анализа российские и международные формы строительных контрактов (унифицированные конструкции FIDIC) изучал в своих многочисленных публикациях В.Е. Варавенко.

Для практикующих специалистов толкование условий FIDIC обширно представлено в публикациях И.В. Никифорова, К.Б. Трумпеля и др.

жизненного цикла: от выбора земельного участка, проектирования, строительства, эксплуатации, ремонта до сноса (см.: What is green building? // Materials from World Green Building Council. URL: <https://www.worldgbc.org/what-green-building>).

В среде профессионального сообщества стоит отметить заслуги К.А. Лушникова, занимающегося проблемами современного строительного права, включая контрактную составляющую.

Отношения в области трансграничного подряда рассматривали Е.Е. Адамчук, Б. Брайг, И.А. Годдард, И.М. Мутай, В.В. Никитин и др.

В 2022–2024 гг. вышло три сборника научных трудов под редакцией Н.Б. Щербакова, в которых современные специалисты под различным ракурсом анализировали проблемы строительного подряда.

И, конечно же, стоит привести вышедшие в издательстве «Статут» русскоязычные версии исследований У. Хьюза, Р. Чемпиона, Д. Мэрдока «Договоры строительного подряда. Право и менеджмент» (2019 г.) и Л. Клэе «Контракты на строительство по правилам FIDIC: применение и толкование» (2016 г.). В них была представлена экономико-правовая характеристика стандартизированных проформ договоров в строительстве, структурированы типы контрактов и условий, приведен опыт использования соответствующих договоров в Великобритании и иных странах мира. Этими источниками сегодня активно пользуются и ученые, и практики.

В данной монографии мы не ставим перед собой цель проанализировать все договорные связи и расписать конкретные формы контрактов. Гораздо более ценным представляется выработка новой концепции понимания договорных инструментов в строительстве, их смысла и предназначения. Вместе с тем нам важно обратить внимание научного сообщества, практикующих юристов, инженеров и строителей на существующие правовые проблемы и предложить модели преобразования договорных регуляторов.

Мы попытаемся показать договоры как нечто большее, чем просто сделки, соглашения или обязательства, раскрыв договорные конструкции как комплексные правовые средства решения текущих и стратегических задач государства и общества, улучшения делового климата и бизнес-коммуникации. В частности, мы уделим внимание функциональным аспектам применения договоров на каждой стадии строительства, критериям их дифференциации и выбора. Рассмотрим, какими частноправовыми методами достигается эффективное управление строительными проектами и реализуются смежные, сопутствующие направления (инвестирование, девелопмент, внедрение технологий информационного моделирования (BIM), «экологическое строительство» и др.) с учетом наиболее успешных мировых практик.

И, возможно, совместными усилиями объединения профессиональных строителей, проектировщиков, инженеров и юристов в перспективе

будет внедрен новый отечественный «продукт» договорного права, наподобие всемирно известных FIDIC или JCT, с учетом специфики российского права и потребностей экономики, что позволит строительному рынку бесперебойно работать в рамках единой договорной «экосистемы».

Кому будет полезно наше исследование:

- 1) юристам, работающим с международными строительными контрактами;
- 2) специалистам юридических департаментов, занимающимся строительными контрактами, в том числе в системе госзаказа;
- 3) строителям, проектировщикам, инженерам, дизайнерам, архитекторам, техническим специалистам в области строительства;
- 4) судьям государственной судебной системы и негосударственных институтов по разрешению строительных споров, медиаторам, адьюдикаторам;
- 5) преподавателям, студентам, аспирантам, специализирующимся на договорном праве и институтах строительства.

В основу написания данной монографии легли исследовательский опыт автора при подготовке диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук по теме «Договорные конструкции в сфере строительства», защищенной на базе юридического факультета Казанского (Приволжского) федерального университета (2023 г.); ряд научных публикаций, докладов на научно-практических конференциях, форумах и иных профильных мероприятиях; материалы юридической практики; проект для участия в конкурсе «Резерв управленческих кадров Республики Татарстан», а также практика Международной ассоциации юристов и консультантов (МАЮК).

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ДОГОВОРНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

1.1. Понятие и значение договорных конструкций, применяемых в строительстве

Проходя мимо выдающихся дореволюционных строений, восхищающих своим великолепием и тонкостью работы старых мастеров, мы осознаем, что они — часть большой истории. На многих зданиях и домах известных городов мира стоят имена легендарных архитекторов со своим художественным почерком и стилем.

«Каждое великое здание — это не просто результат замысла архитектора, но и символ эпохи», — писал Фрэнк Ллойд Райт¹.

Зададимся вопросом: а если с такой же эстетической позиции посмотреть на правовые регуляторы, обрамляющие отношения в строительстве? Представим, что договоры, применяемые участниками строительных проектов, будут выглядеть не подобно формальным, типовым шаблонам, а как тщательно проработанные, сбалансированные инструменты, способные решать масштабные общие задачи и множество попутных микрозадач. Возможно ли такое, чтобы цивилистические категории приобрели свою уникальную архитектурную новизну и функциональность, а договоры, используемые в строительстве, имели свой неповторимый «почерк» и стиль?

Ни одна сфера человеческой деятельности не может сравниться в своей фундаментальности со строительством. Традиционно в ней задействован колоссальный объем материальных, человеческих, финансовых и иных ресурсов. Строительство как сложноорганизованная система отношений реализуется с протяженностью на дальней дистанции, носит многостадийный характер и инициируется для того, чтобы создавались объекты материального мира. Во всех правоотношениях, опосредующих стройку, переплетаются циклические, последовательные и параллельные действия, а также юридически значимые акты, в общей динамике направленные на достижение конечной цели в виде

¹ Фрэнк Ллойд Райт — знаменитый архитектор, «самый влиятельный из всех архитекторов США» по заключению Американского института архитекторов. Он концептуально изменил облик мировой архитектуры и спроектировал около 800 зданий. В 2019 г. ЮНЕСКО включила восемь его строений в список объектов всемирного наследия (см.: Гольдштейн А.Ф. Фрэнк Ллойд Райт. М., 1973).

конкретного, овеществленного результата. На первом этапе осуществляется подготовка и организация строительного процесса, последующая стадия охватывает непосредственно возведение (реконструкцию и т.д.) объекта. И на финальной стадии происходит завершение всего строительного процесса, выполняются фактические и юридические действия по приемке работ, по сопровождению его эксплуатации и т.п.

Правовое регулирование строительной деятельности, как отмечают исследователи, подчинено комплексному полиотраслевому механизму, располагаемому на различных уровнях: административно-правовом, определяемом публично-правовыми требованиями к процессу строительства, и частноправовом, инициируемом самими субъектами отношений¹. В дополнение можно выделить смешанное частно-публичное регулирование (например, в форме государственно-частного партнерства).

Несмотря на то что строительная деятельность строго подчинена воздействию публично-правовых норм (регламентирующих выдачу разрешений, оформление строительной документации, технические характеристики объекта, проведение экспертиз, содержание правового статуса строительных компаний и т.д.), все же можно заметить, что «зерно процесса» зарождается в ходе гражданско-правовой деятельности самих участников. Иными словами, от того, как договорятся заказчик и подрядчик, в конечном счете зависят образ, вид, свойства будущего здания, помещения, дома, иной недвижимости. В соглашении закладываются индивидуальные характеристики объекта, которые будут служить людям и обществу. И свобода усмотрения больше всего проявляется в рамках договорного уровня регулирования строительства.

Реформирование гражданского законодательства достаточно сильно повлияло на систему обязательственных отношений, но при этом практически не затронуло функциональных аспектов применения предпринимательских договоров. Системно-структурная логика Гражданского кодекса РФ не позволяет группировать договоры по сферам их применения, иначе дифференциация может продолжаться до бесконечности. Инкорпорация договорных моделей, сообразно их отраслевому функционалу, может, однако, быть проведена в предпринимательском кодексе, идея принятия которого достаточно давно обсуждается в научной среде и практикующими юристами².

¹ Пхалагов Т.С. Гражданско-правовой режим объектов капитального строительства: дис ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2012. С. 91.

² Михайлов А.В. Методы предпринимательского права: дис ... д-ра юрид. наук. Казань, 2025. 696 с.

Перед гражданами и предпринимателями расположилась богатая палитра гражданско-правовых договоров, применимых в различных типах и видах отношений. Но универсальность эта не всегда способна отвечать неординарным задачам. Чем выше степень индивидуально-ситуационного регулирования, тем точнее и «ювелирнее» должны быть правовые инструменты, обрамляющие отношения.

Отводя договору роль ситуационного праворегулирующего комплекса, А.В. Погодин подчеркнул: «От того, насколько ситуационное право соответствует духу и букве объективного права, интересам сторон, социальным условиям, зависит законность конкретного правоотношения и качество жизни человека»¹.

В строительном бизнесе на первый план выходят задачи эффективного управления проектами и расширения схем инвестирования в строительство². Кроме того, в конкурентном разрезе «стройка» задает решение эксклюзивных частных задач, связанных с архитектурным обликом объекта, его неповторимыми чертами, в том числе эксплуатационного характера.

Одним из слабых звеньев гражданско-правового регулирования строительного сектора выступают неэффективные договорные модели. Особенно это проявляется в сфере трансграничного строительства³.

Примеры судебных дел по подрядным отношениям демонстрируют постоянное «перетягивание» сторонами условий при формировании и толковании контрактов⁴. В конечном счете такое поведение оказывается невыгодным для всех участников правоотношения и приводит к производственным убыткам, судебным издержкам, потере времени, ухудшению деловой репутации, утрате партнерских отношений.

По утверждению Р.И. Ситдиковой и Л.Т. Бакулиной, «целью договорно-регулятивной деятельности является выработка сторонами договора таких моделей совместного поведения, которыми закрепились бы наиболее выгодные для них условия взаимодействия»⁵.

¹ Погодин А.В. Ситуационное право и принципы деятельности юриста в сложной правореализационной ситуации // Вестник Академии экономической безопасности МВД России. 2011. С. 111.

² Gray C., Hughes W.P. Building Design Management. Butterworth-Heinemann, 2000.

³ См. об этом: Стригунова Д.П. Правовое регулирование международных коммерческих договоров: монография: в 2 т. Т. 1. М.: Юстицинформ, 2017. 432 с.; Новоселов М.А. Применение Lex Constructionis в России для регулирования договора международного строительного подряда // Бизнес в законе. 2014. № 4. С. 104–107.

⁴ См.: Решения судов, основанные на применении нормы статьи 740 Гражданского кодекса Российской Федерации. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://sudact.ru/practice/ro-stroitelnomu-podryadu/>, свободный (дата обращения: 05.04.2025).

⁵ Ситдикова Р.И., Бакулина Л.Т. Регулятивная роль корпоративного договора // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 11. С. 76–80.

Строительство и связанные с ним процессы характеризует множественность участников правоотношений, что предопределяет усложнение и модификацию договорных форм.

С точки зрения комплексного понимания договорных моделей, применяемых в строительстве, необходимы дополнительные методологические приемы исследования.

Глобализация строительных процессов становится одним из катализаторов переосмысления «договорного меню». Во-первых, создание и реконструкция некоторых строительных проектов в России осуществляется с участием иностранных инвесторов; во-вторых, отечественные предприниматели вкладываются в строительство за рубежом.

Вышеизложенное, с одной стороны, актуализирует применение сравнительно-правового метода исследования¹, а с другой – наводит на необходимость использования более объемных средств раскрытия договорного уровня регулирования анализируемых отношений. Одним из таких специальных приемов познания является формула «юридическая (правовая) конструкция»².

Этимологическое значение термина «конструкция» (от лат. *constructio*) – составление, построение, устройство, взаимное расположение частей какого-либо предмета³.

В числе первых ученых, задавших параметры юридической конструкции, был Р. Иеринг⁴.

В правовой доктрине сформировался достаточно обширный круг представлений о сущности юридических конструкций, в частности,

¹ О роли сравнительно-правового метода научных исследований см.: *Арсланов К.М.* Современное значение сравнительно-правового метода для научных исследований иностранного (германского) правового опыта. В сб.: *Методологические проблемы цивилистических исследований: 2020. Вып. 2 / под ред. О.А. Кузнецовой, В.Г. Голубцова.* М.: Статут, 2020. С. 89–105.

² О методологических свойствах юридических конструкций см.: *Болдырев В.А.* Гражданско-правовая конструкция юридического лица несобственника: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. Екатеринбург, 2013. 43 с.; *Мурзин Д.В.* Ценные бумаги как юридические конструкции гражданского права: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2001. 23 с.; *Переверзев В.В.* Юридические конструкции в процессуальном праве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Ростов н/Д, 2009. 23 с.; *Халабуденко О.А.* Некоторые вопросы методологии права: гражданско-правовые прерогативы и юридические конструкции / *О.А. Халабуденко // Вестник Пермского ун-та. Сер. Юридические науки.* 2013. № 1. С. 174–187.

³ Толковый словарь русского языка. Около 100 000 слов, терминов и фразеологических выражений. 28-е изд., обновл. URL: <https://goo.su/G6Aicg>, свободный (дата обращения: 08.02.2025).

⁴ *Иеринг Р.* Юридическая техника / пер. с нем. Ф.С. Шендорфа. СПб.: Типолит. А.Г. Розена, 1905. 106 с.

в работах С.С. Алексеева¹, А.А. Ананьевой², К.М. Арсланова³, С.Ю. Морозова⁴, Д.Е. Пономарева⁵, Ю.А. Серковой⁶, М.К. Сулейменова⁷, Н.Н. Тарасова⁸, В.В. Чевычелова⁹, В.И. Червонюка¹⁰, А.Ф. Черданцева¹¹ и др.

Инструментальная роль юридических конструкций как средств юридической техники и способов познания правовых явлений обосновывается С.С. Алексеевым¹², А.Ф. Черданцевым¹³, В.В. Чевычеловым¹⁴, М.Ю. Чельшевым¹⁵.

А.А. Ананьева описывает правовые конструкции как «результат мысленного соединения правовых средств либо элементов правоот-

¹ См.: *Алексеев С.С.* Юридические конструкции – ключевое звено права (в порядке постановки проблемы) // *Гражданско-правовые записки: межвузовский сборник научных трудов.* М.: Статут, 2001. С. 5–20.

² См.: *Ананьева А.А.* «Юридическая конструкция»: к вопросу об определении понятия // *Известия Иркутской гос. экон. академии.* 2016. № 1. С. 141–148.

³ *Арсланов К.М.* Конвергенция российского и германского опыта гражданско-правового регулирования: история, современность и перспектива: дис. ... д-ра юрид. наук. Казань, 2022. 610 с.

⁴ См.: *Морозов С.Ю.* Методологическая роль юридических конструкций в гражданско-правовых исследованиях // *Методологические проблемы гражданско-правовых исследований.* 2018. № 1. С. 312–336.

⁵ См.: *Пономарев Д.Е.* Генезис и сущность юридической конструкции: дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2005. 175 с.

⁶ См.: *Серкова Ю.А.* Понятие юридической конструкции и его методологическое значение в исследовании правовых систем // *Юридический мир.* 2013. № 7. С. 64–67.

⁷ *Сулейменов М.К.* Специальные договорные конструкции (общие договоры) и их место в системе права. URL: <https://www.zakon.kz/4970665-spetsialnye-dogovornye-konstruktsii.html> (дата обращения: 15.02.2025).

⁸ *Тарасов Н.Н.* Методологические проблемы современного правоведения: дис. ... д-ра юрид. наук. Екатеринбург, 2002. 342 с.

⁹ См.: *Чевычелов В.В.* Юридическая конструкция: проблемы теории и практики: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Новгород, 2005. 24 с.

¹⁰ См.: *Червонюк В.И.* Юридические конструкции в структуре права // *Юридическая техника.* 2013. № 7-2. С. 818–831; *Он же.* Структура права: закономерности формирования и развития (в девяти выпусках). Выпуск девятый: Юридические конструкции как компонент структуры права и способ правового мышления (в трех частях). Часть третья: Юридические конструкции структурирующий компонент права и способ законодательства // *Вестник Московского ун-та МВД России.* М.: Изд-во Московского ун-та МВД России, 2014. № 8. С. 24–28.

¹¹ См.: *Черданцев А.Ф.* Юридические конструкции, их роль в науке и практике // *Правоведение.* 1972. № 3. С. 12–19.

¹² *Алексеев С.С.* Общая теория права. М., 1982. Т. 2. С. 275–276.

¹³ *Черданцев А.Ф.* Указ. соч. С. 12.

¹⁴ *Чевычелов В.В.* Указ. соч. С. 7–8.

¹⁵ *Чельшев М.Ю.* О юридических конструкциях в проекте изменений и дополнений в Гражданский кодекс Российской Федерации // *Гражданское право.* 2013. № 1. С. 35.

ношений по выверенной типовой схеме в целях решения конкретных правовых ситуаций»¹.

Интегрируя понимание различных доктринальных представлений о юридических конструкциях, С.Ю. Морозов приводит широкий спектр их значений: средство познания, специальный метод гражданско-правового регулирования, категория внутренней формы права, основа для формирования нового нормативного материала, единица мышления юриста, правовое средство².

Такой подход представляется обоснованным, поскольку многофункциональность сущности юридической конструкции выражена в том, что она, во-первых, связана с абстрактным уровнем правопонимания, во-вторых, выступает специальным методом научного познания и способом формирования нормативного материала, а применение ее в плоскости правореализации служит инструментом решения конкретных задач.

Ю.А. Серкова пишет, что наряду с инструментальным подходом к изучению договоров как правовых средств стали активно использоваться исследования договорных юридических конструкций³.

В науке гражданского права сложилось два условных подхода к изучению договорных конструкций. Согласно первому при характеристике любого гражданско-правового договора ученые добавляют термин «конструкция». В другой группе исследований конструкции рассматриваются в переложении на Общую часть ГК РФ применительно к типизации договоров (специальные, типовые договорные конструкции).

В то же время в научных исследованиях редко уделяется внимание раскрытию смысловой нагрузки категории «договорная конструкция», что влечет многообразие предлагаемых вариаций их структуры и содержания⁴.

¹ *Ананьева А.А.* Указ. соч. С. 146.

² *Морозов С.Ю.* Указ. соч. С. 330–331.

³ *Серкова Ю.А.* К вопросу о юридической конструкции консенсуального и реального договора // Актуальные проблемы экономики и права. 2013. № 3 (27). С. 181–186.

⁴ См.: *Левченко О.С.* Конструкция публичного договора в российском гражданском праве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2008. 22 с.; *Викторова Р.Н.* Правовая конструкция договора ипотеки в российском законодательстве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Владикавказ, 2011. 34 с.; *Юренкова О.С.* Специальные договорные конструкции о предоставлении субъективного права требования заключения и исполнения гражданско-правовых договоров в будущем: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2014. 30 с.; *Долгова Н.А.* Правовая конструкция договора управления многоквартирным домом: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2014. 225 с.; *Владимиров Н.Н.* Договорные конструкции аренды земельных участков в законодательстве России и государств Евразийского экономического союза: сравнительно-правовое исследование: дис. ... канд. юрид. наук. Казань, 2019. 243 с.

В цивилистической науке сегодня все больше обращается внимание на специальные или типовые договорные конструкции¹, при этом редко приводятся разграничения между ними.

Как отмечает Л.Б. Ситдикова, возникновение специальных договорных конструкций связано с необходимостью регулирования систематических, т.е. повторяющихся и длящихся в течение определенного времени, отношений между субъектами².

Г.Н. Орлов под договорной конструкцией понимает «юридически определенные договорные условия, формирующие единый вид отношений сторон, обладающих совокупностью общих для данного вида договорных отношений признаков и правил правового регулирования»³.

О.Г. Ершов разграничивает договорные конструкции в теоретическом формате: а) научные модели типового построения прав и обязанностей, ответственности хозяйствующих субъектов; и в нормативном: б) правовое средство регулирования отношений⁴.

Многоликость договорных конструкций предполагает их понимание в абстрактном смысле как содержащихся в нормах права (нормативные конструкции) либо разрабатываемых в юридической доктрине (теоретические конструкции) моделей договорных отношений субъектов, обладающих обобщенными признаками и характеризующихся «закономерной, последовательной, логичной взаимосвязью структур-

¹ См., например: *Ананьева А.А.* О роли специальных договорных конструкций в формировании транспортного законодательства // Вестник Волжского ун-та им. В.Н. Татищева. 2016. Т. 1. № 2. С. 96–104; *Она же.* Специальная договорная конструкция договора оперативного управления // Российское правосудие. 2016. № 10 (126). С. 45–55; *Андрющенко А.В.* Организационный договор как общая договорная конструкция // Юридические исследования. 2017. № 5. С. 71–84; *Годунов В.Н.* Развитие договорных отношений и договорные конструкции (в кн.: Теоретико-прикладные проблемы реализации и защиты субъективных прав в контексте инновационного социально-экономического развития общества: тезисы докладов международной научно-практической конференции, посвященной памяти профессора Н.Г. Юркевича). М., 2018. С. 117–121; *Левушкин А.Н.* Специальные договорные конструкции: рамочный, опционный и абонентский договоры // Актуальные проблемы российского права. 2018. № 2 (87). С. 19–26.

² *Ситдикова Л.Б.* Специальные договорные конструкции, применяемые субъектами гражданских правоотношений, применительно к отдельным видам договоров // Бизнес в законе. 2016. № 5. С. 196–199.

³ *Орлов Г.Н.* Опционные договорные конструкции в Гражданском кодексе Российской Федерации и их дальнейшее развитие: дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2019. С. 90.

⁴ *Ершов О.Г.* Понятие, значение и методологическая основа исследования конструкций гражданско-правовых договоров в сфере возведения объектов капитального строительства // Вестник ТвГУ. Сер. Право. 2016. № 2. С. 51.

ных элементов»¹. В практическом русле договорные конструкции — это система согласованных параметров поведения, закрепленная в рамках определенных договоров или конкретном договоре и связанных с ним юридических актах.

Одной из главных мировых тенденций развития правового регулирования строительной деятельности является стандартизация и унификация правовых форм и методов строительства, что в свою очередь отразилось и на применяемых договорных конструкциях.

Как отмечает Е.Е. Адамчук, в зарубежных странах как кодифицированного, так и некодифицированного частного права ведущая роль регулятора отношений в области строительства принадлежит формулярному праву, представленному типовыми контрактами, разработанными профессиональными ассоциациями из сферы строительного бизнеса².

Пожалуй, можно смело сказать о том, что впереди планеты всей сегодня стоят договорные конструкции FIDIC (ФИДИК — аббревиатура названия Международной федерации инженеров-консультантов на французском языке: *Fédération Internationale des Ingénieurs-Conseils*).

История существования Международной федерации инженеров-консультантов насчитывает более ста лет, беря свое начало с 1913 г. Изначально организация создавалась для внедрения стандартов инженерной деятельности. Позже появилась потребность в создании унифицированных правовых основ для международного сотрудничества в строительной сфере³.

Первый контракт FIDIC («Условия контракта на работы в сфере гражданского строительства» — *Conditions of Contract (International) for Works of Civil Engineering Construction*) был опубликован в 1957 г.⁴ и стал всемирно известен как «Красная книга» (выпущен в красной обложке).

Создание системы договоров FIDIC было продиктовано стремлением пользоваться едиными, независимыми от локальных особенностей понятиями, правилами, стандартами осуществления строительной деятельности в условиях многообразия национальных правовых порядков⁵.

¹ Цит. Р. Иеринга. См.: *Краснов Ю.К., Надвикова В.В., Шкатулла В.И.* Юридическая техника: учебник. М.: Юстицинформ, 2014 (СПС «КонсультантПлюс»).

² *Адамчук Е.Е.* Зарубежный опыт правового регулирования договора строительного подряда // Северо-Кавказский юридический вестник. 2017. № 2. С. 72.

³ FIDIC Establishment. URL: <https://fidic.org/history>.

⁴ *Курсанов А.Н., Короблин А.В.* Виды, характеристика и особенности типовых контрактов FIDIC // Право и управление. XXI век. 2021. № 4 (61). С. 52.

⁵ FIDIC contracts Guide (Construction, Plant and Design-Build and EPC/Turnkey Contract) / FIDIC, 2001. URL: <https://fidic.org/sites/default/files/The%20FIDIC%20Contracts%20Guide.pdf>.