

# Школа права "СТАТУТ"

## Программа повышения квалификации

1 из 3

### СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРАВО: сложные вопросы применения законодательства и судебной практики

>> **Время проведения:**

**19–23 мая 2025 года**

>> **Место проведения:**

**Конференц-зал на Филипповском**

(г. Москва, Филипповский пер., д. 8, стр. 1 (ст. метро «Кропоткинская», «Арбатская»))

>> **Стоимость участия:**

**48 500 рублей** без проживания. НДС не облагается.

>> **Вопросы семинара:**

#### **Щербаков Николай Борисович**

управляющий партнер юридической фирмы «Правовые Решения», преподаватель кафедры гражданского права МГУ, председатель «Строительного клуба», член правления Международной ассоциации строительного права (ICLA, Stuttgart), государственный советник юстиции 1-го класса

#### **ОБЪЕКТ СТРОИТЕЛЬСТВА КАК ОБЪЕКТ ОБЯЗАТЕЛЬСТВЕННЫХ И ВЕЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ**

- Соотношение понятий объект строительства и объект незавершенного строительства.
- Понятие объекта незавершенного строительства.
- Понятие объекта незавершенного строительства и недвижимой вещи: «концепция единого объекта» против концепции «самостоятельного объекта».
- Значение государственной регистрации прав на недвижимость для режима объекта строительства.
- Здание и земельный участок под зданием: проблема соотношения. Федеральный закон от 21.12.2021 N 430-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса РФ". Содержание и проблемы.
- Гражданско-правовой статус объекта незавершенного строительства.
- Сделки с объектами незавершенного строительства: купля-продажа, ипотека, аренда.

#### **Лухманов Максим Иванович**

кандидат юридических наук, адвокат, ассистент кафедры гражданского права юридического факультета МГУ им. М.В.Ломоносова, соавтор комментария к главе 37 ГК РФ

#### **ИНСТИТУТ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НОВУЮ НЕДВИЖИМУЮ ВЕЩЬ.**

- Место ст. 222 ГК РФ в системе действующего регулирования: на стыке частного и публичного права. Самовольная постройка как основание для применения специальной санкции и приобретения права собственности. Проблема оборота самовольных построек и защиты их приобретателей.
- Понятие и правовая природа самовольной постройки. Самовольная постройка, недвижимая вещь и составная часть земельного участка. Конвергенция и дивергенция понятийного аппарата гражданского и градостроительного права.
- Значение субъективной добросовестности как основания для отказа в признании постройки самовольной по абз. 2 п. 1 ст. 222 ГК РФ: формирование запроса судебной практики и ответ законодателя на него. Обзор практики ВС РФ от 23.06.2021 и Постановление КС РФ 2021 № 48-П.
- Отсутствие прав на земельный участок как основание для признания постройки самовольной. Частноправовой титул и публично-правовой режим земельного участка. Возможность признания права собственности на самовольную постройку за арендатором.
- Отсутствие разрешения на строительство как основание для признания постройки самовольной: ex ante и ex post контроль, формальное равенство и правовая определенность против справедливости отдельного случая и взвешивания конкурирующих интересов.
- Нарушения строительных норм и правил как основание для признания постройки самовольной: существенные и несущественные, устранимые и неустраиваемые. Угроза жизни и здоровью граждан. Особенности проведения строительно-технической экспертизы.
- Судебный и административный снос самовольных построек: конституционные и процессуальные аспекты, утилитаризм и субъективное право.
- Приобретение права собственности на самовольную постройку: порядок, условия, соотношение с основаниями для сноса, соотношение со смежными основаниями приобретения права собственности.

## Пшеничников Максим Александрович

ассистент кафедры гражданского права МГУ им. М.В. Ломоносова, научный сотрудник отдела договорного права ИЦЧП имени С.С. Алексеева, член правления Строительного клуба

### ОБЩАЯ ЧАСТЬ ОБЯЗАТЕЛЬСТВЕННОГО ПРАВА И СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРАВО.

- Исполнение третьим лицом и третьему лицу.
- Понятие и способы расчета убытков.
- Неустойка: виды, судебный контроль. Штрафные неустойки. Отказ от права и ограничение ответственности.
- Заверения об обстоятельствах и возмещение потерь.
- Независимая гарантия

### ДОГОВОР НА ВЫПОЛНЕНИЕ ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИХ РАБОТ.

- Основные особенности права и обязанности сторон.
- Особенности согласования предмета договора.
- Ответственность проектировщика.
- Авторский надзор.
- ЕРС контракты.

## Лухманов Максим Иванович

кандидат юридических наук, адвокат, ассистент кафедры гражданского права юридического факультета МГУ им. М.В.Ломоносова, соавтор комментария к главе 37 ГК РФ

### ДОГОВОР СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА: ВВЕДЕНИЕ.

- Договор подряда в системе ч. 2 ГК РФ: основные источники для погружения в проблематику.
- Краткая предыстория: появление отдельного регулирования услуг, замена деятельности на результат, попытка соединения риска случайной гибели и права собственности на результат в фигуре подрядчика.
- Соотношение договора подряда со смежными договорами.
- Подряд и купля-продажа: проблемы и последствия квалификации.
- Подряд как наем труда.
- Подряд и возмездное оказание услуг: проблемы и последствия квалификации. Допустимость существования подрядного обязательства без обязанности подрядчика достичь результата.
- Диспозитивность положений ГК РФ и распределение рисков в договоре.
- Подряд и простое товарищество: проблемы и последствия квалификации. Инвестиционные контракты.
- Применение общих положений о подряде к договору строительного подряда.

## Пшеничников Максим Александрович

ассистент кафедры гражданского права МГУ им. М.В. Ломоносова, научный сотрудник отдела договорного права ИЦЧП имени С.С. Алексеева, член правления Строительного клуба

### СТРУКТУРА ДОГОВОРНЫХ СВЯЗЕЙ В ДОГОВОРАХ СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА.

- Система генерального подряда.
- Соотношение договора генподряда и договора комиссии (агентирования).
- Принцип относительности в генподрядных отношениях и исключения из него.
- «Pay-when-paid» & Pay-if-paid» clauses: проблема обусловленного платежа.
- Статус «назначенных» субподрядчиков. Обязанность генподрядчика согласовывать кандидатуры субподрядчиков с заказчиком.
- Статус заказчика.
- Статус инженера-консультанта и технического заказчика.

### ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

- Предмет.
- Предмет. Обязанности подрядчика следовать указаниям заказчика и достичь полезного для заказчика результата: соотношение.
- Техническая документация как предмет договора строительного подряда, проблемы ее согласование сторонами.
- Изменения в предмете в процессе исполнения договора и влияние их на цену работ.
- Срок. Согласование условия о начальном и конечном сроке.
- Начальный срок выполнения работ и встречность обязательств.
- Условие и срок в подряде в контексте реформы ГК РФ: проблемы судебной практики.
- Цена. Особенности согласования цены. Цена и смета. Виды цен (смет).
- Условия о недопустимости изменения цены договора конклюдентными действиями, в том числе в ходе приемки работ.
- Договор с твердой сметой и ее особенности.
- Экономия подрядчика.

### РИСКИ В ДОГОВОРЕ ПОДРЯДА.

- Риск случайной гибели или повреждения предоставленных для исполнения материалов.
- Права на материалы.
- Риск случайно гибели или повреждения предмета договора: особенности распределения.
- Риск недостижения подрядчиком результата по обстоятельствам, от него не зависящим: проблема диспозитивности правила.

## Пшеничников Максим Александрович

ассистент кафедры гражданского права МГУ им. М.В. Ломоносова, научный сотрудник отдела договорного права ИЦЧП имени С.С. Алексеева, член правления Строительного клуба

### ПРИЕМКА РЕЗУЛЬТАТОВ РАБОТ.

- Виды приемки и виды актов приемки.
- Значение различных актов приемки.
- Действия по исполнению договора и приемка.
- Волеизъявление и приемка.
- Приемка работ с замечаниями.
- Значение отсутствия ссылок на явные недостатки в акте приемки.
- Отказ от подписания акта приемки.
- Односторонний акт приемки.
- Выполнение работ принятых работ без договора.

### ОБЯЗАННОСТИ ЗАКАЗЧИКА ПО ДОГОВОРУ СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА.

- Обязанность заказчика содействовать выполнению работ и ее отдельные проявления.
- Просрочка заказчика при исполнении его обязанностей содействовать: средства защиты подрядчика.
- Значение уведомления заказчика об обнаружении недостатков в предоставленных им материалах или данных им указаниях (ст. 716).
- Приостановление выполнения подрядчиком своих обязательств в случае нарушения договора со стороны заказчика.
- Влияние просрочки заказчика на выполнение работ подрядчиком.

### РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА: ОСОБЕННОСТИ ОСНОВАНИЙ И ПОСЛЕДСТВИЯ.

- Мотивированные и безмотивные односторонние отказы.
- Отказ от договора подряда по статье 717 ГК РФ: значение и последствия.
- Отказ от договора подряда по статьям 715 и 717 ГК РФ: проблемы квалификации.
- Отказы от договора подряда со стороны подрядчика. Нарушение подрядчиком своих обязательств.
- Судьба результата работ при прекращении договора.

## Лухманов Максим Иванович

кандидат юридических наук, адвокат, ассистент кафедры гражданского права юридического факультета МГУ им. М.В. Ломоносова, соавтор комментария к главе 37 ГК РФ

### СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ ЗАКАЗЧИКА В СВЯЗИ С НЕДОСТАТКАМИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ.

- Поиск законодателем оптимального набора способов защиты прав заказчика в связи с некачественными работами.
- Ключевые характеристики способов защиты по п. 1 ст. 723 ГК РФ.
- Требование о безвозмездном устранении недостатков: правовая природа, допустимость понуждения подрядчика к выполнению работ в натуре, соотношение с конституционными принципами и невозможностью исполнения, проблемы применения «астрента» в судебной практике, условия удовлетворения требования, упреждающее требование при предвидимом нарушении, требование к подрядчику об устранении недостатков как условие для отказа от договора.
- Требование о соразмерном уменьшении установленной за работу цены: правовая природа, три возможных прочтения в литературе и судебной практике, три методики расчета, допустимость заранее данного отказа от права на соразмерное уменьшение цены.
- Требование о возмещении расходов на устранение недостатков: правовая природа, развитие судебной практики, преодоление ограничительной оговорки о необходимости установления данного способа защиты в договоре, допустимость авансирования расходов заказчика, применимость абстрактного и конкретного методов расчета убытков, распределение бремени доказывания разумности и соразмерности расходов.
- Срок обнаружения недостатков и гарантийный срок.
- Проблемы гарантийного удержания.

## Абдуллин Ильдар Рафисович

младший партнер юридической фирмы «Правовые Решения», аспирант кафедры гражданского права МГУ, член правления «Строительного клуба»

КОНТРАКТНЫЕ СТРАТЕГИИ при реализации строительных проектов. DBB, EPC, EPCM, Turnkey, EPSS, EPC+F и др. СМЕТА. Виды смет. Ценообразование в договоре строительного подряда.

СТАНДАРТНЫЕ ФОРМЫ ДОГОВОРОВ В МЕЖДУНАРОДНОЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКЕ. Проблемы адаптации проформ FIDIC.

ВЫБОР ПРИМЕНИМОГО ПРАВА И АРБИТРАЖНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ К СТРОИТЕЛЬНЫМ КОНТРАКТАМ в условиях санкций.

ТЕХНОЛОГИИ ИНФОРМАЦИОННОГО МОДЕЛИРОВАНИЯ (BIM) в российской и международной строительной практике.

**Всего академических часов: 40**

Дополнительная информация:

тел/факс: (499) 750-7272 | post@statut.ru | www.statut.ru