

Юридический факультет Московского государственного университета им. М.В. Ломоносова

И

Школа права "СТАТУТ"

Программа повышения квалификации

ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА (вечерняя форма обучения)

>> Сроки проведения:

17 февраля 2026 г. – 25 июня 2026 г.

>> Место проведения:

**Юридический факультет Московского государственного университета
им. М.В. Ломоносова** (г. Москва, Ленинские горы, д. 1, строение 13 (4-й учебный корпус))

>> Режим занятий:

Два раза в неделю (понедельник, среда) с 18.50 до 22.00

>> Продолжительность занятий:

152 академических часа

>> Выдаваемый документ:

Удостоверение о повышении квалификации Московского государственного университета им.
М.В. Ломоносова (76 академических часов) и Школы права «СТАТУТ» (76 академических часов)

>> Стоимость участия:

136 800 рублей. НДС не облагается.

>> Руководитель программы:

Щербаков Николай Борисович

партнер юридической фирмы «Ширвиндт, Щербаков и партнеры», ассистент кафедры гражданского права юридического факультета МГУ им.
М.В. Ломоносов, член правления Международной ассоциации строительного права (ICLA, Stuttgart), государственный советник юстиции 1-го
класса

>> Основные лекторы программы:

Асосков Антон Владимирович

доктор юридических наук, магистр частного права, член Президиума и Председатель Комитета по назначениям арбитража корпоративных
споров МКАС при ТПП РФ, член Королевского института арбитров (Великобритания)

Громов Андрей Андреевич

кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права юридического факультета МГУ им. М.В. Ломоносова, доцент кафедры
обязательственного права Исследовательского центра частного права им. С.С. Алексеева

Калятин Виталий Олегович

кандидат юридических наук, профессор кафедры интеллектуальных прав Исследовательского центра частного права им. С.С. Алексеева

Лухманов Максим Иванович

кандидат юридических наук, адвокат, соавтор комментария к главе 37 ГК РФ

Попов Максим Валерьевич

кандидат юридических наук, руководитель направления юридической фирмы ALUMNI Partners

Пшеничников Максим Александрович

ведущий специалист Отдела договорного права ИЦЧП имени С.С. Алексеева, соавтор комментария к главе 37 ГК РФ, магистр частного права

>> Вопросы программы:

ПРИНЦИПЫ ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ДОГОВОРЕ И ОБ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ В КОНТЕКСТЕ АКТУАЛЬНОСТИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬНОГО ПРАВА. ПОНЯТИЕ НЕДВИЖИМОЙ ВЕЩИ. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК И СТРОЕНИЕ НА НЕМ.

• **Принципы гражданского права.** Добрая совесть, злоупотребление правом. Добрая совесть и закон. Добросовестность в правоприменительной практике. Субъективное и объективное понимание добросовестности. Обоснованность судебного акта при применении принципа добросовестности. Добрая совесть и запрет непоследовательного поведения.

Принцип свободы договора и ее ограничения. Ограничение свободы определения договорного содержания. Понуждение к заключению договора. Публичный договор. Несправедливые договорные условия: распространенность института, его цели, порождаемые им затруднения. Способы защиты от несправедливых договорных условий. Сфера действия судебного контроля за несправедливыми договорными условиями. Содержание судебного контроля за справедливостью договорных условий. Отсутствие у лица возможности повлиять на содержание договорных условий. Последствия признания договора содержащим несправедливые договорные условия.

• **Общие положения об обязательствах и строительное право.** Понятие обязательства. Обязательство по достижению результата и приложению усилий. Общее правило об исполнении обязательства в натуре. Исключение из данного правила. Невозможность исполнения. Значение судебной неустойки (астрента) для понуждения к выполнению работ.

Ответственность за неисполнение обязательства: отдельные аспекты. Непреодолимая сила, казус, вина должника, вина кредитора. Соотношение указанных категорий. Понятие неосторожности и умысла. Понятие причинно-следственной связи. Необходимая и адекватная причинно-следственная связь. Требование о взыскании убытков: и способы определения их размера. Убытки за просрочку и взамен предоставления. Заранее оцененные убытки.

• **Преддоговорные отношения: преддоговорная ответственность, предварительный договор, опцион, рамочный договор.** Преддоговорная ответственность: развитие института, условия ответственности, размер ответственности. Предварительный договор: отличие от смежных институтов, обязанности в рамках предварительного договора, цели заключения, требования к форме и содержанию, сроки в предварительном договоре. Опцион: природа опциона, особенности регулирования. Рамочный договор в строительстве.

• **Заключение и расторжение договора.** Различные способы заключения договора. Фактические договорные отношения. Заключение договора посредством оферты и акцепта. Требования к оферте. Адресат оферты. Отзыв оферты. Требования к акцепту. Акцепт на иных условиях. Правило последнего выстрела, правило нокаута.

Классификация оснований расторжения договора. Способы расторжения договора. Основания для квалификации события как существенное изменение обстоятельств. Соотношение с невозможностью исполнения и непреодолимой силой. Критерий предвидимости как условие функционирования доктрины существенного изменения обстоятельств и его критика. Распределение рисков как обстоятельство, препятствующее применению доктрины существенного изменения обстоятельств. Последствия существенного изменения обстоятельств. Соотношение требований об изменении и расторжении договора. Существенное нарушение как основание для расторжения договора. Последствия расторжения договора. Расторжение договора с обратной силой. Факторы, влияющие на правовые последствия расторжения договора. Особенности регулирования возврата полученного как последствия расторжения договора. Соотношение расторжения договора со смежными институтами.

• **Толкование договора.** Предмет договорного толкования. Буквальное и системное толкование договора. Цели толкования. Обстоятельства, учитываемые при толковании договора. Материальное толкование. Корректировки. Дополнения. Восполнительное толкование.

• **Понятие недвижимой вещи.** Понятие недвижимой вещи, земельный участок и строение на нем: проблемные вопросы.

ДОГОВОР СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА И ПОДОБНЫЕ ЕМУ ДОГОВОРЫ

• **Понятие и признаки договора строительного подряда.** Понятие договора подряда. Наличие публичных начал в регулировании строительной деятельности и их влияние на постановку и разрешение гражданско-правовых вопросов строительства. Применение общих положений о подряде к договору строительного подряда. Соотношение договора подряда со смежными договорами. Подряд и купля-продажа: проблемы разграничения. Подряд и возмездное оказание услуг. Подрядное обязательство как обязательство по достижению результата. Допустимость существования подрядного обязательства без обязанности подрядчика достичь результата (обязательство приложить максимальные усилия).

• **Стороны договора подряда. Структура договорных связей по договору строительного подряда.** Понятие и правовой статус заказчика, застройщика, технического заказчика, заказчика-застройщика, инвестора, генерального подрядчика, субподрядчиков. Система генподряда и относительность генподрядных отношений (privity of construction contract). Исключения из данного принципа. Правовой статус «назначенных» субподрядчиков. Генеральный подряд и субподрядные договоры. Особенности правового положения генерального подрядчика в системе генподрядных отношений. Членство участников строительного процесса в СРО и пределы субсидиарной ответственности СРО за нарушения, допущенные ее членами. Ответственность нескольких подрядчиков за дефекты.

• **Основные условия договора строительного подряда.** Предмет договора строительного подряда. Предмет договора строительного подряда. Техническая документация и смета. Изменения в предмете договора в процессе его исполнения. Изменения по инициативе заказчика. Изменения по инициативе подрядчика. Цена работ и особенности ее согласования. Особенности договора с твердой ценой и приблизительной ценой. Сроки выполнения работ. Согласование условия о начальном и конечном сроке. Начальный срок выполнения работ и встречность обязательств. Изменение срока выполнения работ. «Pay-when-paid» & «Pay-if-paid» clauses: проблема обусловленности платежей.

• **Риски в договоре строительного подряда.** Виды и классификация гражданско-правовых рисков, присущих строительной деятельности. Риск случайной гибели или повреждения предоставленных для выполнения работ материалов и оборудования. Риск случайной гибели результата работ: особенности распределения. Влияние выделения этапов работ на переход риска случайной гибели. Значение актов приемки в контексте риска случайной гибели. Риск недостижения результата работ. Дефолт подрядчика и влияние внешних обстоятельств. Пределы диспозитивности. Страхование строительных рисков.

• **Приемка результатов работ.** Виды приемки выполненных работ. Виды актов приемки и их гражданско-правовое значение. Иные доказательства выполнения работ. Порядок проведения сдачи-приемки работ. Допустимость приемки работ конклюдентными действиями. Приемка работ с замечаниями. Допустимость отказа от подписания акта приемки. Односторонний акт приемки. Последствия приемки. Приемка и оплата работ, выполненных без договора.

• **Просрочка в договоре строительного подряда.** Просрочка заказчика и просрочка подрядчика. Виды просрочек и способы их подсчета. Delay and Disruption Protocol. Неустойка за просрочку: особенности начисления. Статья 719 ГК РФ: соотношение с п. 3 статьи 716 ГК РФ.

• **Особенности и последствия расторжения договора строительного подряда.** Односторонний отказ подрядчика от исполнения договора подряда. Проблемные вопросы применения пункта 3 статьи 716 ГК РФ. Пределы диспозитивности. Односторонний отказ заказчика от исполнения договора подряда по причине ненадлежащего выполнения работ подрядчиком. Проблемные вопросы применения пункта 3 статьи 715 ГК РФ. Пределы диспозитивности. Немотивированный односторонний отказ заказчика от исполнения договора подряда. Проблемные вопросы применения статьи 717 ГК РФ. Пределы диспозитивности. Возможность и последствия судебной переквалификации оснований для одностороннего отказа от договора. Судьба результата работ при прекращении договора подряда.

• **Ответственность за неисполнение обязательств.** Гарантия качества результата работ и его потребительская ценность. Проблемные вопросы применения статьи 723 ГК РФ. Допустимость понуждения к выполнению работ в натуре. Проблемные вопросы применения «астрента» в судебных спорах по договору строительного подряда. Правовая природа требования заказчика о соразмерном уменьшении стоимости работ. Срок обнаружения недостатков и гарантийный срок: соотношение понятий. Правовая природа и последствия применения гарантийного удержания.

• **Договор на выполнение проектно-изыскательских работ.** Понятие договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ. Основные права и обязанности заказчика и проектировщика. Постановка оплаты цены под условие получения положительных результатов государственной экспертизы проектной документации. Специфика гражданско-правовой ответственности проектировщика. Авторский надзор за строительством.

• **Контрактная стратегия строительного проекта. Стандартные формы договоров в международной строительной практике. Проблемы адаптации проформ FIDIC.**

ДОГОВОР ПОСТАВКИ В РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА

• **Понятие договора поставки.** Существенные условия договоров поставки. Формы договора поставки. Поставка и свобода договора.

• **Основные условия договора поставки, расторжение договора, ответственность за его неисполнение.** Условия о сроке поставки и последствия их нарушения. Порядок исполнения договора поставки. Приемка товаров. Условия оплаты товара. Качество товара и гарантия качества. Нарушения требований к качеству товара. Соотношение договора поставки и договора лизинга. Возмещение убытков при нарушении договора поставки.

ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

• Интеллектуальные права на разработанную проектную документацию и технологические решения: основные положения, распределение прав и рисков.

• Интеллектуальные права в поставке сложного технологического оборудования: патент на оборудование, патент на технологию, ПО. Передача прав на технологию и иные объекты (изобретения, товарные знаки, ноу-хау, ПО) поставщика и третьих лиц.

МЕЖДУНАРОДНОЕ ЧАСТНОЕ ПРАВО И МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ АРБИТРАЖ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

• **Определение права, применимого к международному строительному контракту.** Установление содержания иностранного права в суде или арбитраже. Виды соглашений о выборе применимого права и рекомендации по их составлению. Право, применимое к международному контракту, в отсутствие соглашения сторон о выборе права. Ограничения, установленные для соглашений о выборе применимого права — императивные коллизионные нормы, императивные и сверхимперативные материально-правовые нормы, публичный порядок, договоры без иностранного элемента. Сфера действия права, применимого к договору (договорного статута).

- **Венская конвенция ООН 1980 года. ИНКОТЕРМС.** Определение сферы применения Венской конвенции ООН 1980 г. о договорах международной купли-продажи товаров. Комментарии к наиболее актуальным положениям Венской конвенции 1980 г. Комментарии к основным положениям ИНКОТЕРМС и практике их применения. Выбор и закрепление в договоре базисных условий поставки.
 - **Внешнеторговые строительные контракты в условиях санкций.** Разбор ключевых правовых вопросов санкционного права (пределы санкций, вторичные санкции, исключения и т.п.). Влияние санкций, контр-санкций, эмбарго и иных запретов и ограничений на отношения сторон внешнеэкономического договора.
 - **Международный коммерческий арбитраж и строительные споры.** Основные преимущества и недостатки рассмотрения споров в международном коммерческом арбитраже. ADR и адьюдикация.
- ВЛИЯНИЕ ПУБЛИЧНОГО ПРАВА НА РЕАЛИЗАЦИЮ СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА И РАЗРЕШЕНИЕ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ ВОПРОСОВ**
- **Основы земельного и градостроительного законодательства с фокусом на реализацию проекта строительства.** Определение собственника выбираемого земельного участка. Определение способа приобретения прав на публичные земли. Случаи и основания получения публичных земельных участков в аренду без проведения торгов, изучение конкретных случаев реализации масштабных инвестиционных проектов. Обзор градостроительной документации, которую необходимо учитывать при подготовке к строительству. Особенности и сложности поиска и анализа градостроительной документации. Основные этапы получения разрешительной документации на строительство (получение ГПЗУ, подготовка проектной документации, экспертиза проектной документации, установление охранных зон, санитарно-защитных зон и иных ЗОУИТ перед получением разрешения на строительство, получение разрешения на строительство, строительство, финальная проверка и ЗОС, получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, регистрация права на построенный объект, действия в отношении ЗОУИТ после ввода объекта в эксплуатацию). Институт самовольной постройки (ст. 222 ГК РФ). Критерии отнесения постройки к самовольной. Порядок и основания сноса постройки. Случаи допустимости легализации постройки.
 - **Основы налогового, таможенного и валютного законодательства с фокусом на реализацию проекта строительства.**
 - Основные принципы организации договорной работы с учетом налоговых последствий сделок, их исполнения, нарушения и расторжения. Учет налоговых рисков и последствий при определении существенных и других условий договора. Анализ типичных примеров необоснованного игнорирования юристами налоговых аспектов договорной работы. Налоговые последствия и риски совершаемых внешнеэкономических сделок. Налоговое администрирование международных операций и структур. Налоговые последствия ошибок, допущенных при оформлении документов, подтверждающих исполнение договоров (актов, накладных и т.п.). Требования к оформлению первичных документов. Налоговые последствия согласования, досудебного признания и взыскания штрафных санкций за нарушение договоров. Налоговые последствия заключения договоров купли-продажи и мены (переход права собственности, возврат товаров, скидки, условия и доставки товаров). Налоговые последствия заключения договоров подряда и возмездного оказания услуг. Налоговые последствия применения мер гражданско-правовой ответственности (убытки, неустойка, проценты годовые за просрочку). Налоговые последствия новых договорных конструкций (плата за отказ от договора, опционная премия, абонентский договор, возмещение потерь и др.). Основы российского валютного регулирования с фокусом на заключение и исполнение инжиниринговых, строительных и закупочных контрактов.
 - Проблемные вопросы применения валютного законодательства. Особенности актуальных новелл валютного регулирования в эпоху санкций и контр-санкций. Правила и актуальная судебная практика привлечения к ответственности.
 - Основы российского таможенного регулирования с фокусом на заключение и исполнение инжиниринговых, строительных и закупочных контрактов. Общий обзор основных положений таможенного регулирования, применимых к внешнеэкономическим сделкам, о которых должен знать юрист, сопровождающий договорную работу в области внешней торговли. Обзор актуальных правовых и практических проблем. Оценка риска привлечения к ответственности за нарушение таможенного законодательства.

УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВОМ

- **Общие положения управления строительством.** Краткое введение в управление строительными проектами. Жизненный цикл контракта. Формирование проектной команды. Распределение ролей в проектной команде на каждой стадии жизни контракта: контрактный управляющий (отличие от юр.функции); документооборот (DocControl); финансист; юрист; руководитель проекта; Project Control; строители; закупщики и др.
- **Контрактная стратегия реализации проекта строительства.** Понятие и виды контрактных стратегий реализации строительного проекта. Преимущества и недостатки.
- **Элементы управления строительством.** Оценка бюджета на ранних этапах проектирования. Ценообразование в контрактах на СМР. Использование единичных расценок. Формирование графиков выполнения работ. Контроль сроков реализации проекта. Начало работ. Управление изменениями. Виды требований в ходе исполнения. Факторы, влияющие на задержки и их виды. Приемка результатов и ее оформление. Претензионно-исковая работа, как инструмент управления подрядчиком. Фиксация недостатков. Закупочная деятельность. Тендеры и роль контрактного менеджера в закупках.

ОСНОВЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КАК ОБЪЕКТА РЕГУЛИРОВАНИЯ

- **Общие вопросы.** Организация, планирование и управление в гражданском и промышленном строительстве. Технология строительного производства и проектирования: основные вопросы.
- **Особенности строительства и проектирования в отдельных секторах (на примере нефтегазовой сферы).** Переработка газа и нефти. Сжиженный природный газ (СПГ): технологии производства, транспорта, хранения и использования. Сжиженные углеводородные газы. Управление нефтегазовыми проектами. Инвестиционный проект: содержание, этапы разработки и реализации.
- **Основы организации логистики при реализации строительного проекта.** Проблемы транспортно-экспедиционной деятельности при реализации строительных проектов. Логистика складского хозяйства. Логистика и внешнеэкономическая деятельность.
- **Завершение строительного проекта.** Основные задачи на этапе закрытия проекта (контракта). Митигация рисков с заказчиком и подрядчиком: гарантийный период (начало, сроки, устранения дефектов).

Дополнительная информация:

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