Дата поступления рукописи в редакцию: 03.09.2026 г. **DOI: 10.24412/3033-6775-2026-4-31-39**
Дата принятия рукописи в печать: 05.11.2026 г.

ШКУРИН Александр Евгеньевич,
Казанский (Приволжский) федеральный университет,
Казань, Россия,
тел.: +79877133439,
e-mail: alshkurin25082002@gmail.com

ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО КОМПЛАЕНСА В СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Аннотация. *Предмет исследования — согласование публично-правовых требований, договорных обязанностей и внутренних процедур строительной организации. На примере споров о строительном контроле и возмещении убытков установлены пределы передачи контрольных функций и договорного распределения последствий нарушений. Рассмотрены нормативный, риск-ориентированный, процессный и доказательственный способы организации комплаенса. Данные о деятельности крупных девелоперов и региональных участников рынка используются для объяснения организационной сложности строительных проектов. Предлагается порядок, при котором применимое требование связывается с надлежащим субъектом, обязательной проверкой и документом, подтверждающим ее результат. Обосновано, почему дополнительные корпоративные процедуры должны дополнять, а не заменять строительный контроль.*

Ключевые слова: *правовой комплаенс, строительный контроль, предпринимательский риск, договорный контроль, государственный надзор, девелопмент, риск-ориентированный подход, судебная практика.*

SHKURIN Aleksandr Evgenyevich,
Kazan (Volga Region) Federal University,
Kazan, Russia

PROBLEMS OF LEGAL COMPLIANCE IN CONSTRUCTION ACTIVITIES

Annotation. *This article examines how statutory construction requirements, contractual duties and internal corporate procedures interact within a building project. Analysis of court cases concerning construction control and damages identifies the limits of outsourcing and contractual allocation of liability. Normative, risk-based, process-oriented and evidentiary approaches are assessed in relation to particular legal obligations. Market data on major developers and regional companies illustrate differences in project organization without being used as evidence of non-compliance. The proposed model links each applicable rule to its legal addressee, a required control action and documentary proof of completion. Corporate procedures should support, not replace, mandatory construction control.*

Key words: *legal compliance, construction control, business risk, contractual control, public supervision, property development, risk-based approach, case law.*

Строительство редко осуществляется одним лицом. Застройщик организует проект, технический заказчик выполняет предусмотренные договором функции, подрядчик производит работы, а проектировщики и специализированные организации участвуют в отдельных стадиях. Изменение проектного решения может одновременно повлечь необходимость уточнить документацию, пересмотреть сроки, согласовать дополнительные работы и организовать новые проверки. При этом каждый участник оценивает происходящее исходя из собственных обязанностей. Трудности возникают в момент передачи результата: выполненная работа еще не означает ее надлежащего освидетельствования, а поручение контрольных действий сторонней организации не отвечает на вопрос об обязанностях заказчика.

Для предупреждения подобных ситуа-

ций уже установлены специальные правила. Статья 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ) предусматривает строительный контроль и определяет участвующих в нем лиц. Часть 6 статьи 52 ГрК РФ возлагает на лицо, осуществляющее строительство, ведение исполнительной документации и устранение обнаруженных недостатков; дальнейшее выполнение работ в предусмотренных законом случаях связано с оформлением актов об их устранении. Государственный строительный надзор осуществляется уполномоченным органом по статье 54 ГрК РФ. Следовательно, отдельные механизмы предупреждения нарушений уже существуют. Спорным остается вопрос, как организовать их совместное применение, когда техническое действие, договорное обязательство и установленная законом ответственность закреплены за разными лицами.

Самостоятельное назначение правового комплаенса состоит в согласовании этих связей. Для каждого требования следует установить его адресата по закону, лицо, фактически выполняющее соответствующие действия, способ проверки и документ, необходимый при приемке либо споре. При этом недостаточно описать желательный порядок документооборота: его юридическая полезность должна проверяться на конкретных нормах и судебных решениях. Экономические характеристики строительных компаний используются лишь для объяснения того, почему одинаковые ошибки в координации имеют разные последствия для крупных девелоперов и отдельных подрядчиков.

Сложность строительного комплаенса во многом обусловлена сочетанием публично-правового и частноправового регулирования. Государство закрепляет требования к безопасности объекта, разрешительным процедурам и контролю строительства. Гражданское право регулирует организацию исполнения, оплату, приемку и способы защиты при нарушении договора. Но эти два массива норм не существуют обособленно. Например, качество работ проверяется в интересах заказчика и одновременно имеет значение для безопасности объекта. Исследования межотраслевых связей гражданского права и методов предпринимательско-правового регулирования дают основания рассматривать такие ситуации через взаимодействие правовых средств, а не через механическое отнесение отношений к одной отрасли [1, с. 2; 2, с. 136–140].

При этом стороны не могут договором изменить содержание публичной обязанности. Допустимо установить более частые проверки, привлечь технического консультанта, предусмотреть дополнительные уведомления или распределить расходы на испытания. Недопустимо исключить установленное законом мероприятие строительного контроля либо считать, что его проведение другим лицом автоматически освобождает надлежащего субъекта от ответственности. Аналогичный вопрос о пределах частной самоорганизации возникает в доктрине экологического комплаенса [3, с. 28–29]. Применительно к строительству это означает, что внутренний регламент определяет способ работы организации, а юридическая обязанность и пределы ее изменения устанавливаются соответствующей нормой.

Единого понимания комплаенса в юридической литературе не сложилось, отчасти потому, что исследователи обращаются к различным его функциям. В. Ф. Попондопуло и Д. А. Петров связывают комплаенс с предпринимательским самоконтролем и риском несоответствия установленным правилам [4, с. 102, 108–109]. Ж. А. Кеворкова и Н. Г. Сапожникова рассматривают его в системе внутреннего контроля экономического субъекта [5, с. 6–7]. О. А. Чепарина подчеркивает значение комплаенс-функции для корпоративного управления [6, с. 212–213]. Эти подходы описывают различные стороны деятельности организации: выявление требований, создание процедур проверки и включение их результатов в управленческое решение. Для рассматриваемой проблемы важно не выбрать одно определение, а определить, какую юридическую задачу решает каждый из этих элементов.

В строительном проекте комплаенс имеет как минимум четыре стороны. Нормативная связана с определением применимых требований и их юридической силы. Организационная отвечает за распределение полномочий между работниками, подразделениями и контрагентами. Проверочная включает выявление отклонений до приемки результата либо следующей технологической операции. Наконец, доказательственная предполагает сохранение надлежащих документов о проверке и устранении недо-

статков. Возможна работа самостоятельной комплаенс-службы, распределение этих функций между юристами и инженерами или привлечение специалистов по договору. Выбор формы зависит от проекта; ни одна из них не заменяет анализа того, кто обязан совершить конкретное действие и как удостоверяется его исполнение.

Это особенно заметно при сравнении близких по названию механизмов. Строительный контроль по частям 1, 2 и 4–7 статьи 53 ГрК РФ направлен на проверку соответствия работ и оформление предусмотренных документов. Государственный строительный надзор по статье 54 ГрК РФ относится к полномочиям публичного органа. Внутренний контроль фактов хозяйственной жизни установлен частью 1 статьи 19 Федерального закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ, но из этой нормы не следует обязанность каждого хозяйствующего субъекта создавать отдельную универсальную комплаенс-службу. Управление юридическими рисками, в свою очередь, помогает оценивать последствия возможных нарушений, однако не заменяет исполнение императивных предписаний. Комплаенс в предлагаемом понимании не дублирует названные институты: он определяет их место в конкретном проекте и порядок получения результата [7, с. 70–71].

Приоритет проверок может определяться с учетом риска, но здесь необходимо различать два уровня. В государственном контроле статьи 22–25 Федерального закона от 31 июля 2020 г. № 248-ФЗ предусматривают оценку риска причинения вреда, категории риска и связанные с ними инструменты организации контрольной деятельности. Речь идет о выборе интенсивности публичного контроля, а не об освобождении проверяемого лица от соблюдения закона. Кроме того, статья 45 указанного закона предусматривает профилактические мероприятия, включая информирование и профилактический визит. Поэтому считать государственный контроль исключительно реакцией на уже совершенное нарушение неверно. Отличие корпоративной профилактики заключается прежде всего в том, кто проводит проверку, по какому основанию действует и какими правовыми последствиями сопровождается его решение.

Для самой строительной организации риск-ориентированный подход полезен при определении дополнительных проверок сверх обязательного минимума. Их очередность следует связывать не только с вероятностью штрафа, но и с последствиями дефекта для безопасности, стоимостью исправления и возможностью подтвердить соответствие после завершения этапа. Например, недостаток внутреннего аналитического отчета обычно можно устранить последующим уточнением. Если же скрытые работы закрыты без надлежащего освидетельствования, проверка может потребовать вскрытия конструкций или иных дополнительных мероприятий. Более высокая степень риска в таком случае обосновывает усиленный предварительный контроль. Вместе с тем никакая внутренняя оценка не позволяет отказаться от мероприятия, обязательного по закону [4, с. 109–110].

Оценка риска эффективна лишь при правильной юридической квалификации ситуации. Сначала требуется установить, какая норма действует, к кому обращена и обязательна ли она для конкретного объекта. Затем — определить момент ее исполнения: до начала работ, при выполнении определенной операции или при приемке результата. После этого выбираются документы, которыми будет подтверждаться соблюдение требования, и процедура действий при обнаружении отклонения. Такая последовательность соединяет нормативный, процессный и доказательственный подходы. Если отсутствует первичная квалификация, организация может контролировать необязательные для объекта правила; если не определен исполнитель — получить неопределенность при передаче работ; если не сохранен документ — столкнуться с невозможностью подтвердить проведенную проверку. Значение корпоративных информационных процедур для последней задачи отмечено в литературе [8, с. 24–25].

Характерный пример дает статья 6 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» в редакции Федерального закона от 25 декабря 2023 г. № 653-ФЗ. Условия применения национальных стандартов и сводов правил зависят от предусмотренных законом способов обоснования соблюдения требований безопасности и от статуса конкретного документа (ч. 1–4, 6 ст. 6). Поэтому ссылка в реестре организации только на номер свода

правил недостаточна: необходимо указать, на каком основании обязателен либо принят к применению его конкретный пункт. Без этого невозможно отделить нарушение императивного требования от отступления от добровольно выбранного технического решения. Ошибка в квалификации влияет как на содержание внутренней проверки, так и на последующую правовую оценку действий участников.

После определения применимого требования возникает вопрос о распределении контрольных обязанностей. Часть 2 статьи 53 ГрК РФ и пункты 5–6 Положения о проведении строительного контроля, утвержденного постановлением Правительства РФ от 21 июня 2010 г. № 468, предусматривают участие нескольких сторон. Подрядчик организует входной контроль продукции, проверяет ее хранение и выполнение технологических операций, участвует в освидетельствовании скрытых работ. Заказчик проверяет полноту и своевременность соответствующих мероприятий, достоверность документации и участвует в совместных проверках. Пункт 7 Положения запрещает применение продукции, не соответствующей требованиям по результатам входного контроля; пункт 10 связывает продолжение последующих работ с завершением освидетельствования скрытых работ; пункты 11–12 регулируют уведомление сторон и оформление результатов. Перечень функций достаточно конкретен. Проблемы появляются там, где договоры и фактический порядок взаимодействия не обеспечивают исполнение этих функций в установленный момент.

Договорный контроль заказчика имеет иную правовую основу. Пункт 1 статьи 748 ГК РФ предоставляет ему право проверять ход, качество и сроки выполнения работ, не вмешиваясь в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика. Обнаружив недостатки, заказчик по пункту 2 этой статьи обязан немедленно заявить о них подрядчику; иначе он может утратить право впоследствии на них ссылаться. В то же время подрядчик, как правило, не вправе оправдывать ненадлежащее исполнение тем, что заказчик не осуществлял контроль (п. 4 ст. 748 ГК РФ). Следовательно, даже если договорная и обязательная строительная проверка касаются одной операции, они различаются основаниями, адресатами и последствиями. Это различие хорошо видно в судебных спорах о передаче функций контроля.

В деле № А58-7110/2025, рассмотренном Арбитражным судом Восточно-Сибирского округа 23 апреля 2026 г. (постановление № Ф02-766/2026), государственный заказчик строительства школы № 1 на 253 учащихся в Якутске оспаривал привлечение к административной ответственности по части 1 статьи 9.4 КоАП РФ. В обоснование своей позиции он ссылался на контракт с ФБУ «РосСтройКонтроль». Между тем при проверке были установлены недостатки в обеспечении полноты и своевременности входного и операционного контроля, оформлении его результатов и организации совместного освидетельствования отдельных работ. Суды оценивали не только наличие договора с профессиональной организацией, но и исполнение обязанностей самого заказчика. Штраф в размере 100 тыс. руб. был заменен предупреждением; кассационный суд не нашел оснований отменить принятые судебные акты.

Судебный спор не ставит под сомнение возможность привлечь специализированного исполнителя: она предусмотрена частью 2 статьи 53 ГрК РФ. Но передача ему определенных действий не тождественна прекращению всех обязанностей заказчика. При заключении такого договора необходимо указать состав проверок, сроки и форму отчетов, порядок участия заказчика в совместных мероприятиях, действия при отсутствии обязательных актов. Наличие этих документов само по себе не исключает административную ответственность, поскольку для ее установления оцениваются признаки правонарушения и вина в соответствии со статьями 1.5 и 2.1 КоАП РФ. Их практическая ценность в другом: они позволяют восстановить ход исполнения обязанности и выяснить, на каком этапе произошел пропуск.

Ответственность участников осложняется еще и тем, что нарушение, повлекшее публичную санкцию для одного лица, может быть связано с ненадлежащим исполнением договора другим. Такую ситуацию рассматривал Арбитражный суд Московского округа в постановлении от 2 марта 2026 г. № Ф05-21029/2025 по делу № А40-32861/2025. ППК «ВСК» предъявила ФГУП «ГУСС» требование о возмещении сумм административных штрафов, связанных с на-

рушениями на объекте. По одному штрафу в размере 50 тыс. руб. суд округа согласился с выводом о доказанности нарушения договорных обязанностей ответчиком и причинной связи с расходами истца. В отношении другого штрафа судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение, поскольку часть обстоятельств и доказательств не получила необходимой оценки.

Отсюда нельзя вывести общее правило о возможности переложить административный штраф на контрагента. Субъектом публичной ответственности остается лицо, привлеченное за соответствующее правонарушение. Взыскание же расходов как убытков требует самостоятельного гражданско-правового основания, доказанного нарушения договора, причинной связи и оценки поведения сторон. Для договорного сопровождения стройки это различие принципиально: общего условия «все штрафы возмещает подрядчик» недостаточно, если из договора и материалов дела не следует, какую именно обязанность он нарушил и почему это повлекло расходы другой стороны. Поэтому сообщения о замечаниях, акты проверок и подтверждения устранения нарушений имеют значение не только для текущего контроля, но и для разрешения имущественного спора.

Вопрос об обязательности отдельных контрольных действий был поставлен перед Верховным Судом РФ по делу № АКПИ26-299 (решение от 20 июля 2026 г.). Заявитель, саморегулируемая организация, оспаривал подпункт «д» пункта 6 Положения № 468, обязывающий заказчика и подрядчика совместно проверять законченный строительством объект. Среди доводов указывались расходы и дополнительная нагрузка на участников строительства. Верховный Суд отказал в признании нормы недействующей: совместная проверка согласуется с законодательно установленной ролью заказчика и служит обеспечению безопасности объекта. Обязанность подрядчика предупредить о неблагоприятных обстоятельствах по статье 716 ГК РФ не заменяет итоговую проверку, поскольку речь идет о разных действиях и стадиях исполнения.

Экономический довод об избыточности процедуры сам по себе не отменяет установленного законом контроля. Подрядчик и заказчик имеют разные интересы в результате работ; совместная проверка позволяет выявить несоответствия до окончательной приемки. Иная ситуация — внутреннее согласование, введенное самой организацией и не имеющее самостоятельного правового основания. Его полезность допустимо оценивать с учетом затрат, повторяемости нарушений и того, изменит ли проверка решение по проекту. Такое разграничение позволяет не смешивать исполнение императивных обязанностей с вопросом о разумном объеме дополнительных корпоративных процедур.

Показателен также спор о деятельности технического заказчика. Постановлением от 24 февраля 2016 г. № 305-АД15-19871 по делу № А40-97711/2015 Верховный Суд РФ оставил в силе судебные акты, которыми подтверждена правомерность привлечения ЗАО «УКС-5» к административной ответственности. При строительстве жилого комплекса на улице Рогожский Вал в Москве были выявлены нарушения технических регламентов и проектной документации, своевременно не обнаруженные при строительном контроле. Юридическая оценка касалась не абстрактной обязанности заказчика отвечать за все ошибки подрядчика, а ненадлежащего выполнения его собственной контрольной функции. В практике комплаенса этому соответствует необходимость иметь отдельные подтверждения выполнения работ и проверки их со стороны надлежащего контролирующего участника.

Иной предел судебного обобщения демонстрирует постановление Верховного Суда РФ от 8 октября 2020 г. № 11-АД20-12. Спор возник в связи с реконструкцией объекта, в которой участвовали ПАО «Туполев» и ООО «Алар Инжиниринг». В материалах упоминались письменные обращения о необходимости авторского надзора и согласовании дальнейших свайных работ. Однако Верховный Суд разрешал прежде всего процессуальный вопрос о пересмотре решения о прекращении административного производства. Поэтому это постановление не следует приводить как окончательное установление материально-правовой ответственности конкретной стороны за все дефекты. Оно позволяет отметить более узкое обстоятельство: переписка, уведомления и указания существенны для восстановления хода действий участников, но сами по себе не предрешают вывод суда о вине.

Приведенные дела затрагивают разные нарушения, однако обнаруживают общую

практическую трудность. Договор может назвать лицо, выполняющее проверку, но не всегда отражает, кто обязан обеспечить ее проведение по закону. Акт выполненных работ подтверждает один юридический факт, отчет привлеченного контролера — другой. При возникновении спора стороны вынуждены восстанавливать эту последовательность по отдельным документам. Поэтому целесообразно закреплять в проектной документации не единого «ответственного за законность», а распределение каждой обязательной операции: субъект обязанности, исполнитель, лицо, принимающее результат, срок и документ о завершении. Такая организация не предопределяет судебный исход, но уменьшает вероятность пропуска обязательного действия и облегчает проверку его исполнения.

Судебные акты показывают, как оцениваются уже совершенные действия. Они не позволяют определить частоту аналогичных нарушений в отрасли. Для понимания практического значения координации следует учитывать и структуру строительного бизнеса: количество объектов, самостоятельных проектных обществ и внешних исполнителей. При этом данные о площади текущего строительства нельзя использовать ни как показатель числа правонарушений, ни как оценку качества комплаенс-систем конкретных застройщиков.

По сведениям Единого ресурса застройщиков (ЕРЗ.РФ) на 1 декабря 2025 г., площадь жилья в текущем строительстве группы «Самолет» составляла 4 983 149 кв. м: в портфель входили 62 жилых комплекса, 254 многоквартирных дома и пять домов с апартаментами. Для ПИК в том же рейтинге указаны 4 556 910 кв. м, 78 жилых комплексов, 187 многоквартирных домов и два дома с апартаментами [9]. Такие портфели означают, что разрешительные, договорные и контрольные действия совершаются параллельно в многочисленных самостоятельных проектах. Здесь опасна не только отдельная ошибка работника. Неточно составленное типовое условие договора либо ошибочно определенный статус технического требования может воспроизводиться в разных проектных обществах. Поэтому централизованный стандарт оформления должен сопровождаться проверкой применимости норм к каждому объекту и действительной роли соответствующего юридического лица.

В крупном девелопменте юридические решения тесно связаны с экономикой объекта. Корректировка проектного решения может потребовать предусмотренных законодательством действий с документацией (в частности, с учетом части 7 статьи 52 ГрК РФ); изменение состава или цены работ — договорного согласования; перенос этапа — оценки последствий для подрядных обязательств и финансирования. Просрочка подтверждающего документа способна задержать расчеты, а выполнение работ без нужного согласования — создать риск отказа в их приемке. Эти последствия не превращают финансовое планирование в предмет правового комплаенса целиком. Юридическая задача состоит в том, чтобы выявить обязательное согласование либо уведомление до принятия хозяйственного решения, последствия которого трудно исправить.

Такая задача стоит не только перед федеральными группами. В рейтинге ЕРЗ.РФ за октябрь 2026 г. ГК «КамаСтройИнвест» занимала первое место в Татарстане по объему текущего строительства: 274 297 кв. м, семь жилых комплексов, одиннадцать многоквартирных домов и шесть застройщиков в структуре группы [10]. Эти сведения характеризуют организационный масштаб, но ничего не говорят о допущенных нарушениях. Их значение для исследования в другом: единая девелоперская группа может включать несколько юридических лиц, каждое из которых участвует в собственных разрешительных, договорных и контрольных отношениях. Общая корпоративная политика здесь полезна лишь при условии, что она не подменяет определение обязанностей каждого общества по конкретному проекту.

Для подрядчика, выполняющего отдельный комплекс работ, проблема нередко выглядит проще, но последствия могут быть столь же существенными. Снабжение, подготовка документации и выполнение работ связаны единым графиком. Однако не всякая задержка или ошибка закупки является юридическим нарушением. Правовое значение она приобретает, например, при применении продукции, не прошедшей входной контроль, при несогласованной замене проектного решения или при отсутствии обязательного уведомления заказчика. Пункт 1 статьи 716 ГК РФ требует от подрядчика незамедлительно предупредить заказчика

о перечисленных в норме обстоятельствах и приостановить работу до получения указаний. Пункт 2 ограничивает возможность ссылаться на такие обстоятельства при несоблюдении установленного порядка. Таким образом, один и тот же производственный сбой может остаться хозяйственной проблемой либо привести к утрате конкретного гражданско-правового возражения.

Отдельный круг рисков возникает при использовании счетов эскроу в жилищном строительстве. По частям 2–3 статьи 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ в установленных случаях денежные средства участника долевого строительства перечисляются на счет эскроу; с их поступлением на этот счет обязанность по оплате считается исполненной. Часть 7 статьи 15.4 предусматривает специальные основания одностороннего отказа участника, в том числе в связи с признанием застройщика банкротом и открытием конкурсного производства. В одном проекте поэтому одновременно действуют обязательства перед дольщиком, банком и строительными подрядчиками. Они экономически связаны, но содержание каждого определяется собственными нормами и договорами. Комплаенс должен учитывать такие юридические события, как изменение разрешительной документации, возникновение оснований для уведомления или отказа от договора, не подменяя собой финансовое управление проектом.

Не следует, однако, рассматривать комплаенс как средство защиты от любой неплатежеспособности. Для банкротства застройщиков предусмотрены специальные правила § 7 главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ; они не распространяются автоматически на подрядчиков и поставщиков. На финансовое состояние компании влияют стоимость кредита, спрос, движение денежных средств и иные факторы, которые нельзя устранить внутренним юридическим регламентом. В то же время отсутствие своевременного предупреждения заказчика, неверное оформление изменения проекта, неполная исполнительная документация и упущенные договорные способы защиты могут увеличить расходы и осложнить взыскание задолженности. В этой части правовая профилактика имеет вполне определенную экономическую ценность: не допустить дополнительных имущественных потерь из-за несоблюдения исправимого требования.

Организационная форма комплаенса должна учитывать эти различия. Для небольшого подрядчика может быть достаточно согласованного порядка уведомлений, проверки материалов и хранения актов. Группе с несколькими застройщиками требуется также обновление правовых требований, контроль типовых договоров и сопоставимость документации между объектами. При привлечении внешнего контролера особое значение имеют состав поручения и регулярность отчетности перед заказчиком. Но во всех случаях объем обязательного строительного контроля одинаково определяется применимым законодательством: масштаб бизнеса позволяет изменять дополнительные процедуры, а не сокращать публично-правовые обязанности.

С учетом рассмотренных дел основой внутренней организации контроля должна стать юридически значимая операция, а не общий перечень рисков. Применительно к каждому этапу фиксируются: норма и основание ее применимости; субъект обязанности; фактический исполнитель; момент проверки; документ, подтверждающий результат; порядок исправления отклонения. Например, замена предусмотренного проектом материала не сводится к поиску более дешевого поставщика. Продукция должна пройти входной контроль в соответствии с Положением № 468; если замена предполагает изменение проектных решений, применяются требования градостроительного законодательства к такому изменению. Только после юридической проверки допустимости решения можно оценивать его стоимость и сроки.

Порядок реагирования также зависит от характера требования. Нарушение, затрагивающее безопасность, устраняется с соблюдением обязательных процедур контроля и документирования по частям 5 и 7 статьи 53 ГрК РФ. При наличии обстоятельств, предусмотренных статьей 716 ГК РФ, подрядчик обязан направить предупреждение и действовать в установленном законом порядке. Отступление же только от добровольно принятого корпоративного стандарта может исправляться по внутреннему регламенту, если оно не скрывает одновременно нарушения закона или договора. Во всех случаях документировать нужно не только поста-

новку задачи, но и фактическое устранение отклонения, повторную проверку, когда она необходима, и основание для продолжения работ.

Предел усмотрения организации поэтому проходит между предусмотренной законом проверкой и дополнительными управленческими действиями. Части 4–7 статьи 53 ГрК РФ и пункт 10 Положения № 468 не позволяют произвольно выполнять последующие работы без необходимого освидетельствования. Но частота дополнительных внутренних отчетов, порядок согласования некритичных замечаний или глубина проверки контрагента могут зависеть от особенностей объекта и ранее выявленных нарушений. Увеличение числа согласований не всегда повышает законность; полезна та процедура, которая дает ответственному лицу сведения для своевременного правомерного решения.

Для оценки такой системы недостаточно подсчитать локальные положения и отчеты. В судебном споре значение приобретают содержание конкретного действия и его подтверждение. Письменное замечание по части 7 статьи 53 ГрК РФ, акт освидетельствования, предупреждение по статье 716 ГК РФ, отчет привлеченного контролера и подтверждение устранения недостатка удостоверяют разные обстоятельства. Ни один из них не способен автоматически заменить остальные. Комплаенс имеет практический смысл, когда организация заранее знает, какой документ потребуется для подтверждения соответствующей обязанности, и обеспечивает его получение в установленный момент. Это не исключает спора, но препятствует ситуации, при которой факт исполнения приходится восстанавливать по разрозненной переписке.

Заключение

Действующее строительное законодательство содержит самостоятельные процедуры предупреждения нарушений; общего правового вакуума в этой сфере нет. Трудность возникает при их применении в проекте, где нормативная обязанность, договорное поручение и фактический контроль могут относиться к разным лицам. Поэтому задача строительного комплаенса состоит в согласовании этих элементов без изменения установленного законом распределения обязанностей.

Судебная практика показывает пределы такого согласования. В деле № А58-7110/2025 передача проверочных действий специализированной организации не устранила необходимости оценить собственное поведение заказчика. Дело № А40-32861/2025 потребовало отдельно исследовать основания взыскания убытков, связанных с административными санкциями. Решение № АКПИ26-299 подтвердило обязательность предусмотренного нормативным актом совместного контрольного мероприятия. Эти споры нельзя свести к единому вопросу о наличии у компании комплаенс-политики: в каждом устанавливается самостоятельная обязанность и правовое последствие ее нарушения.

Практически применимая модель должна связывать конкретную норму с ее адресатом, исполнителем, моментом проверки и документом о результате. Если обнаружено отклонение, решение о дальнейших работах принимается после выполнения обязательных действий по его устранению либо согласованию, а не только после внесения записи во внутреннюю систему. Дополнительные процедуры могут изменяться в зависимости от сложности объекта и структуры организации. Однако их назначение остается одним: обеспечить своевременное исполнение требований, уже имеющих правовое основание.

Различия между федеральными девелоперами и региональными участниками рынка определяют нагрузку на такой механизм, но не его юридическую сущность. В группе с множеством проектов существенна единообразная квалификация требований при сохранении самостоятельности проектных обществ; у подрядчика — своевременное оформление предупреждений, контрольных актов и согласований. Комплаенс не устраняет рыночную неопределенность и не гарантирует отсутствие ответственности. Он позволяет сократить число ситуаций, в которых предотвратимое нарушение становится причиной повторных работ, спора о приемке или дополнительных имущественных потерь.

Список литературы:

[1] Михайлов А. В. Особенности методов правового регулирования в предпринимательском праве // Предпринимательское право. 2023. № 4. С. 2–9.

[2] Челышев М. Ю. Межотраслевое правовое регулирование как средство обеспече-

ния публичных интересов в экономической сфере // Журнал российского права. 2005. № 12 (108). С. 136–140.

[3] Позднякова П. В. Экологический комплаенс — институт частного или публичного права? // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2024. Т. 17. № 4. С. 28–52.

[4] Попондопуло В. Ф., Петров Д. А. Комплаенс как правовой инструмент минимизации рисков и профилактики правонарушений // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2020. Т. 11. № 1. С. 102–114.

[5] Кеворкова Ж. А., Сапожникова Н. Г. Концептуальные положения комплаенс как формы внутреннего контроля в экономических субъектах // Учет. Анализ. Аудит. 2020. Т. 7. № 2. С. 6–16.

[6] Чепарина О. А. Правовая категория комплаенс в системе права // Вестник экономики, права и социологии. 2024. № 4. С. 210–214.

[7] Билык В. И., Пославский Д. М. Исследовательские подходы к решению проблем правового регулирования государственного контроля в сфере строительства // Пробелы в российском законодательстве. 2023. Т. 16. № 8. С. 70–76.

[8] Дорожинская Е. А. Правовое регулирование построения внутрикорпоративной системы информационного комплаенса // Право и бизнес. 2024. № 1. С. 24–27.

[9] Единый ресурс застройщиков (ЕРЗ. РФ). Опубликован ТОП застройщиков России по текущему строительству на 1 декабря 2025 года. 01.12.2025. URL: https://erzrf.ru/news/article/opublikovan_top_zastrojschikov_rossii_po_tekuschemu_stroitelstvu_na_1_dekabrya_2025_goda (дата обращения: 31.10.2026).

[10] Единый ресурс застройщиков (ЕРЗ. РФ). ТОП застройщиков Республики Татарстан по объему текущего строительства, октябрь 2026 года. URL: https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/respublika-tatarstan-tatarstan?date=261001&region=respublika-tatarstan-tatarstan&regionKey=145204001&topType=0 (дата обращения: 31.10.2026).

References:

[1] Mikhailov A. V. Specifics of Legal Regulation Methods in Entrepreneurial Law // Entrepreneurial Law. 2023. No. 4. pp. 2–9.

[2] Chelyshev M. Yu. Interdisciplinary Legal Regulation as a Means of Ensuring Public Interests in the Economic Sphere // Journal of Russian Law. 2005. No. 12 (108). pp. 136–140.

[3] Pozdnyakova P. V. Environmental Compliance: An Institution of Private or Public Law? // Law. Journal of the Higher School of Economics. 2024. Vol. 17. No. 4. pp. 28–52.

[4] Popondopulo V. F., Petrov D. A. Compliance as a Legal Instrument for Risk Minimization and the Prevention of Offenses // Vestnik of Saint Petersburg University. Law. 2020. Vol. 11. No. 1. pp. 102–114.

[5] Kevorkova Zh. A., Sapozhnikova N. G. Conceptual Provisions of Compliance as a Form of Internal Control in Economic Entities // Accounting. Analysis. Auditing. 2020. Vol. 7. No. 2. pp. 6–16.

[6] Cheparina O. A. The Legal Category of «Compliance» within the Legal System // Bulletin of Economics, Law and Sociology. 2024. No. 4. pp. 210–214.

[7] Bilyk V. I., Poslavsky D. M. Research Approaches to Addressing Issues of Legal Regulation of State Control in the Construction Sector // Gaps in Russian Legislation. 2023. Vol. 16. No. 8. pp. 70–76.

[8] Dorozhinskaya E. A. Legal Regulation of Establishing an Internal Corporate Information Compliance System // Law and Business. 2024. No. 1. pp. 24–27.

[9] Unified Resource of Developers (ERZ. RF). Top Russian Developers by Current Construction Volume as of December 1, 2025. December 1, 2025. URL: https://erzrf.ru/news/article/opublikovan_top_zastrojschikov_rossii_po_tekuschemu_stroitelstvu_na_1_dekabrya_2025_goda (accessed: October 31, 2026).

[10] Unified Resource of Developers (ERZ.RF). Top Developers in the Republic of Tatarstan by Current Construction Volume, October 2026. URL: https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/respublika-tatarstan-tatarstan?date=261001&region=respublika-tatarstan-tatarstan&regionKey=145204001&topType=0 (accessed: October 31, 2026).