

Тема 1.2. Контрактно-договорные отношения в строительстве

1.2.1. Сущность, принципы и источники правового регулирования договорных отношений в строительстве

Договорные отношения в строительстве могут включать в себя не только организационные, изыскательские, проектные, строительно-монтажные и пусконаладочные работы, но и работы по созданию, изменению или сносу объекта, а также взаимодействие с компетентными органами по поводу производства таких работ.

Договорные отношения в сфере строительства основываются на признании **принципов**: равенства участников, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты, т. е. на положениях ст. 1 Гражданского кодекса РФ.

В настоящее время в РФ различают следующие источники гражданского права:

- нормы международного права и международные договоры РФ (ст. 7 ГК РФ);
- Конституция РФ;
- гражданское законодательство — Гражданский кодекс РФ и принятые в соответствии с ним иные федеральные законы, регулирующие гражданско-правовые отношения (п. 2 ст. 3 ГК РФ);
- иные правовые акты, содержащие нормы гражданского права — указы Президента РФ (п. 3 ст. 3 ГК РФ) и Постановления Правительства РФ (п. 4 ст. 3 ГК РФ);
- нормативные акты министерств и иных федеральных органов исполнительной власти (п. 7 ст. 3 ГК РФ).
- обычаи делового оборота (ст. 5 ГК РФ).

Нормы, регулирующие отношения, возникающие из договора подряда, содержатся в Гражданском кодексе РФ, однако регулирование отдельных

видов договора подряда производится посредством и иных нормативно-правовых актов. Например, нормы, регулирующие отношения по строительному подряду, содержатся в Градостроительном кодексе Российской Федерации, Земельном кодексе и т. д.

Среди некодифицированных федеральных законов также важное место занимают:

- Федеральный закон РФ «Об инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25.02.99 №39-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.04 №214-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 5 апреля 2013 г. №44-ФЗ № «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»
- Федеральный закон «О защите прав потребителей» и многие другие.

Указанные нормативные акты регулируют отношения между субъектами хозяйственной деятельности, хотя и не совпадающие с подрядными, но тесно с ними связанные. Важное место в нормативной базе занимают федеральные правовые акты, которые издаются с целью регламентации отдельных специфических видов работ или сопутствующих обязательств.

Различают следующие виды договоров подряда: бытовой подряд; строительный подряд; подряд на выполнение проектных и изыскательских работ; подрядные работы для государственных и муниципальных нужд. Существует особенность правового регулирования отдельных видов договора подряда. Так, для регулирования договора строительного подряда особенностью является одновременное обязательное наличие двух видов нормативных актов: нормативно-правовых и нормативно-технических. Среди

таких нормативно-технических актов можно выделить Строительные нормы и правила (СНиПы) и Государственные стандарты (ГОСТы). Содержание этих документов определяет организационные, методические, технические и иные требования по строительным работам. Например, с целью закрепления правил безопасности производства, строительных работ разработаны СНиП Ш-4-80 «Техника безопасности в строительстве».

Среди источников правового регулирования договора подряда на осуществление проектных и изыскательских работ, помимо норм ГК РФ, стоит отметить Постановление Правительства РФ от 19.01.06 №20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции, объектов капитального строительства», которым утверждается Перечень инженерных изысканий и Положение, регулирующее порядок их проведения.

Регулирование договора подряда для государственных или муниципальных нужд характеризуется наличием большого спектра правовых актов. Помимо норм гражданского законодательства к ним применяются нормы бюджетного законодательства, которые устанавливают особенности оплаты, работ, сроков, порядка изменения условий контракта и т. д. Также регулирует данные отношения Федеральный закон от 5 апреля 2013 г. №44-ФЗ № «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» отношения и другие федеральные законы.

При составлении договора подряда может оказаться целесообразным, а иногда и необходимо обращение к международной практике. Имеются в виду, например, «Международные условия договора о строительстве», однако следует отметить, что разработанные условия контрактов не могут полностью быть применимы в РФ, так как отдельные их положения могут противоречить нормам Гражданского кодекса РФ.

Основным источником правового регулирования отношений по договору подряда выступает Гражданский кодекс РФ, однако отдельные виды

договора подряда регулируются, кроме ГК РФ, и иными нормативно-правовыми актами: федеральными законами, указами Президента, постановлениями Правительства, нормативными актами министерств и ведомств и др.

По своему характеру договор подряда является возмездным, консенсуальным и двусторонне обязывающим.

1.2.2. Элементы и содержание договоров строительного подряда

Сторонами договора подряда являются заказчик и подрядчик. По договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену (п. 1 ст. 740 ГК РФ).

Если из закона или договора подряда не вытекает обязанность подрядчика выполнить предусмотренную в договоре работу лично, подрядчик вправе привлечь к исполнению своих обязательств других лиц. В этом случае он играет роль генерального подрядчика, а привлеченные для выполнения работ лица выступают субподрядчиками (п. 1 ст. 706 ГК РФ). Отношения между генеральным подрядчиком и субподрядчиком оформляются договором субподряда.

Договорные отношения в сфере строительного подряда очень тесно связаны с составлением некоторых документов. Подрядчик осуществляет строительство и связанные с ним работы в соответствии с технической документацией — набором документов, используемых при проектировании (конструировании), создании (изготовлении) и использовании (эксплуатации) каких-либо технических объектов: зданий, сооружений, промышленных товаров, программного и аппаратного обеспечения, а также с определяющей цену работ сметой — документом, представляющим собой расчет (план) предстоящих доходов и расходов на осуществление какой-либо деятельности. При отсутствии иных указаний в договоре предполагается, что подрядчик

обязан выполнить все работы, указанные в технической документации и смете.

Предметом договора строительного подряда являются действие подрядчика по осуществлению строительства и связанные с ним работы согласно технической документации, определяющей объем, содержание работ и другие требования. Предмет договора, как правило, определяется сторонами в технической документации.

Объектом договора являются конкретные здания и сооружения, которые должны быть созданы в процессе выполнения подрядчиком обязательств по договору строительного подряда.

Важным моментом в договоре являются условия о **сроках договора**, нужно подчеркнуть, что согласно ст. 740 ГК РФ по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный срок по заданию заказчика построить определенный объект либо выполнить иные строительные работы. Условие о сроке окончания работ является существенным условием договора.

В договоре строительного подряда должны быть предусмотрены сроки начала и окончания работ, сроки действия договора строительного подряда.

Важно отметить, что, если иное не предусмотрено договором подряда, подрядчик несет риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства, составляющего предмет договора строительного подряда, до приемки этого объекта заказчиком. Если объект строительства до его приемки заказчиком погиб или поврежден из-за недоброкачества предоставленного заказчиком материала (деталей, конструкций) или оборудования или исполнения ошибочных указаний заказчика, то подрядчик вправе требовать оплаты всей предусмотренной сметой стоимости работ при условии, что им были выполнены предусмотренные п. 1 ст. 716 ГК РФ обязанности, а именно — если подрядчик обнаружил: непригодность или недоброкачество предоставленных заказчиком материалов, оборудования, технической документации; возможных неблагоприятных для заказчика последствий выполнения его указаний о способе исполнения

работы; иных не зависящих от подрядчика обстоятельств, которые грозят годности или прочности результатов выполняемой работы либо создают невозможность ее завершения в срок, и немедленно предупредил об этом заказчика и до получения от него указаний приостановил работу. Договор строительного подряда может предусматривать обязанность стороны, на которой лежит риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства, материала, оборудования и другого имущества, используемых при строительстве, застраховать соответствующие риски, либо ответственность за причинение при осуществлении строительства вреда другим лицам.

Сдача результата работ подрядчиком и приемка его заказчиком оформляются подписанным обеими сторонами актом. Если одна из сторон отказывается от подписания акта, то в акте делается отметка об этом, и он подписывается другой стороной. Односторонний акт сдачи или приемки результата работ может быть признан судом недействительным лишь в случае, если мотивы отказа от подписания акта признаны им обоснованными.

Согласно п. 1 ст. 743 ГК РФ подрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, и со сметой, определяющей цену работ. При отсутствии иных указаний в договоре строительного подряда предполагается, что подрядчик обязан выполнить все работы, указанные в технической документации и в смете. Цена договора состоит из компенсации издержек, понесенных подрядчиком при выполнении работы, и причитающегося ему вознаграждения (п. 2 ст. 709 ГК РФ). Как правило, она выражается в денежной сумме, но может заключаться и в ином встречном предоставлении, например, в передаче имущества или оказании услуги.

Оплата выполненных подрядчиком работ производится заказчиком в предусмотренном сметой размере, в сроки и в порядке, которые установлены законом или договором строительного подряда.

Ответственность сторон по договору строительного подряда. За ненадлежащее исполнение принятых на себя по договору обязательств стороны несут ответственность в соответствии с условиями договора и нормами действующего законодательства.

Основные участники договора строительного подряда

Заказчик — уполномоченное инвестором лицо, которое осуществляет реализацию инвестиционных проектов. Заказчиками могут быть сами инвесторы. Заказчиком здесь может выступать как физическое, так и юридическое лицо, а также соответствующее публично-правовое образование в лице его уполномоченного органа.

Согласно закону, заказчик, не являющийся инвестором, наделяется правами владения, пользования и распоряжения капитальными вложениями на период и в пределах полномочий, которые установлены договором и (или) государственным контрактом.

Подрядчик—лицо, которое выполняет работы по договору подряда (непосредственный исполнитель), либо посредник, который заключает договор субподряда с исполнителями-субподрядчиками (Федеральный закон от 25.02.99 №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»).

Основная часть прав и обязанностей заказчика и подрядчика определяется в договоре: в какой срок и кем должна быть предоставлена техническая документация, состав и содержание технической документации, кому принадлежит обязанность по обеспечению строительства материалами, деталями и конструкциями. Обязанность по обеспечению строительства материалами, в том числе деталями и конструкциями, или оборудованием несет подрядчик, если договором строительного подряда не предусмотрено, что обеспечение строительства в целом или в определенной части осуществляет заказчик.

Права и обязанности заказчика

Заказчик вправе:

- передать подрядчику задание, соответствующее требованиям закона, условиям заключенного договора и пожеланиям самого заказчика;
- вносить изменения в техническую документацию при условии не превышения стоимости дополнительных работ 10% указанной в смете общей стоимости строительства и неизменности характера работ по договору. О внесении изменений на сумму свыше 10% стоимости строительства по смете сторонами должна быть составлена дополнительная смета;
- контролировать ход и качество выполняемых работ, соблюдение сроков, качество предоставляемых подрядчиком материалов, а также правильность использования подрядчиком материалов заказчика, не вмешиваясь в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика;
- без согласия подрядчика привлечь инженера (инженерную организацию) для осуществления контроля и надзора за строительством и принятия от имени заказчика решений во взаимоотношениях с подрядчиком. Функции такого инженера, связанные с последствиями его действий для подрядчика, должны быть определены в договоре строительного подряда.

Заказчик обязан:

- своевременно создать подрядчику необходимые для выполнения работ условия, а также предоставить своевременно для строительства земельный участок, площадь и состояние которого должны соответствовать условиям договора, обеспечивать своевременное начало работ, нормальное их ведение и завершение в срок (п. 1 ст. 747 ГК РФ). Использование предоставленного земельного участка должно быть целевым и производиться в соответствии с требованиями действующего законодательства;
- передавать подрядчику в пользование необходимые для выполнения работ по договору здания и сооружения, обеспечивать транспортировку грузов, временную подводку сетей энергоснабжения, водо- и паропровода и оказывать другие услуги в случаях и порядке, предусмотренных договором сторон (п. 2, Зет. 747 ГК РФ);

- принять результат работы и уплатить предусмотренную сметой цену в сроки и порядке, указанными в договоре и законе, либо, при отсутствии соответствующих указаний, в соответствии со ст. 711 ГК РФ. Обязанность заказчика оплатить работу подрядчика сохраняется и в случае консервации строительства (ст. 752 ГК РФ). В этом случае заказчик оплачивает выполненные до момента консервации работы в полном объеме, а также возмещает расходы, вызванные необходимостью прекращения работ, с зачетом выгод, которые подрядчик получил или мог бы получить вследствие прекращения работ. Если заказчиком не выполнено установленное договором обязательство о передаче подрядчику товаров в счет оплаты работ, заказчиком оплачивается результат работы;

- заявить подрядчику об обнаруженных им отступлениях от условий договора и иных недостатках, которые могут ухудшить качество работ («Информационная обязанность заказчика»), в противном случае он лишается права ссылаться в дальнейшем на обнаруженные им недостатки. Заказчик может устранить брак в подрядных работах своими силами или поручить это третьим лицам, если такое условие прямо предусмотрено в договоре строительного подряда.

Права и обязанности подрядчика:

- построить определенный объект либо выполнить иные строительные работы, соответствующие требованиям заказчика и установленным законодательством условиям в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие требования, и со сметой, определяющей цену работ;

- исполнять требования заказчика, полученные в ходе выполнения работ, если такие указания не противоречат условиям договора и не являются вмешательством в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика;

- в предусмотренных договором случаях обеспечить эксплуатацию объекта после его принятия заказчиком в течение указанного в договоре срока;

- соблюдать требования закона и иных нормативно-правовых актов об охране окружающей среды и безопасности строительных работ. Подрядчик не вправе использовать материалы и оборудование или выполнять указания заказчика, если это может привести к нарушению обязательных для сторон требований к охране окружающей среды и безопасности строительных работ;

- требовать в порядке ст. 450 ГК РФ пересмотра сметы, если по не зависящим от него причинам стоимость работ превысила смету не менее, чем на 10%. Подрядчик, не сообщивший заказчику о необходимости выполнения дополнительных работ, не учтенных в технической документации, не вправе требовать оплаты этих работ, даже если эти работы были включены в акт приемки, подписанный представителем заказчика;

- нести риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства до приемки его заказчиком. Подписание промежуточных актов приемки работ не означает перехода к заказчику риска гибели объекта. В случаях, когда объект строительства до приемки его заказчиком погиб или поврежден по вине заказчика (предоставлен недоброкачественный материал, оборудование, даны ошибочные указания), подрядчик вправе требовать оплаты всей предусмотренной сметой стоимости работ, при условии соблюдения п. 1 ст. 716 ГК РФ. Договором может быть предусмотрена обязанность подрядчика устранять по требованию заказчика и за его счет недостатки, за которые подрядчик не несет ответственности (п. 1 ст. 757 ГК РФ);

- отказаться от возложенной на него договором обязанности устранять по требованию заказчика недостатки, за которые подрядчик не несет ответственности, если это не связано непосредственно с предметом договора или не может быть осуществлено подрядчиком по не зависящим от него причинам. Подрядчик также вправе отказаться и от выполнения дополнительных работ, если они не входят в сферу его профессиональной деятельности или не могут быть им выполнены по не зависящим от него причинам (п. 5 ст. 743, п. 2 ст. 757 ГК РФ).

- отказаться от договора и потребовать уплаты цены договора пропорционально выполненной части работ, если обнаружена невозможность использования предоставленных заказчиком материалов или оборудования без ухудшения качества выполняемых работ и отказа заказчика от их замены.

Информационная обязанность подрядчика — это обязанность немедленно известить заказчика при обнаружении недоброкачества или непригодности предоставленных заказчиком материалов или технической документации; возможных неблагоприятных последствий выполнения указаний заказчика о способе исполнения работ; иных обстоятельствах, не зависящих от подрядчика, препятствующих надлежащему исполнению условий договора (ст. 716 ГК РФ). Подрядчик также обязан сообщить заказчику об обнаружении в ходе строительства не учтенных в технической документации необходимых работ и увеличении сметной стоимости строительства.

При неполучении от заказчика ответа в течение 10 дней (если законом или договором не установлен иной срок) подрядчик обязан приостановить соответствующие работы с отнесением убытков от простоя на счет заказчика. В случае установления и устранения дефектов в технической документации подрядчик вправе требовать возмещения понесенных им разумных расходов (п. 3 ст. 743 ГК РФ, п. 4 ст. 744 ГК РФ).

Субподрядчик

Очень часто на практике встречаются случаи, когда со стороны подрядчика к исполнению своих обязательств привлекаются другие лица (субподрядчики) при условии, если из закона или договора подряда не вытекает обязанность подрядчика выполнить предусмотренную в договоре работу лично. В этом случае подрядчик выступает в роли генерального подрядчика. Подрядчик, который привлек к исполнению договора подряда субподрядчика в нарушение положений действующего законодательства или договора, несет перед заказчиком ответственность за убытки, причиненные участием субподрядчика в исполнении договора (п. 2 ст. 706 ГК РФ).

Генеральный подрядчик несет перед заказчиком ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств субподрядчиком в соответствии с правилами п. 1 ст. 313 и ст. 403 Гражданского кодекса РФ, а перед субподрядчиком — ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение заказчиком обязательств по договору подряда.

Если иное не предусмотрено законом или договором, заказчик и субподрядчик не вправе предъявлять друг другу требования, связанные с нарушением договоров, заключенных каждым из них с генеральным подрядчиком.

С согласия генерального подрядчика заказчик вправе заключить договоры на выполнение отдельных работ с другими лицами. В этом случае указанные лица несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение работы непосредственно перед заказчиком.

В условиях развития рыночных отношений строительное производство требует новых подходов к регулированию взаимоотношений между всеми участниками инвестиционно-строительного процесса: инвесторами, заказчиками, застройщиками, проектировщиками и подрядными организациями. Главным условием их успешного функционирования является обеспечение рентабельной деятельности. Достижение этой цели зависит в основном от разработки механизма регулирования их взаимоотношений. Сфера регулирования взаимоотношений между всеми участниками инвестиционно-строительного процесса огромна, однако экономические и социальные изменения в стране выдвигают требования как введения новых форм договоров (контрактов), так и доработку уже существующих.

В основе регулирования взаимоотношений участников инвестиционно-строительного процесса лежит ГК РФ, статья 1 которого признает равенство регулируемых гражданским законодательством отношений участников, которые действуют по своей воле и своему интересу. Контрактам отводится совершенно новая роль, значительно расширены возможности использования

различных схем взаимоотношений между всеми участниками. Контракт (договор) становится документом, подтверждающим обоюдовыгодное взаимодействие сторон, целью которого является решение следующих задач: инвестирование, проектирование, возведение объектов, решение проблем занятости, получение прибыли и др.

В ГК РФ (ч. 2) содержится большое число императивных норм, обязывающих участников контрактных отношений действовать строго определенным образом. Не допускаются изменения правил об ответственности предпринимателей за качество потребительских товаров, работ, услуг. Предусмотрена обязанность различных сторон оказывать содействие всем и на финансовых условиях. ГК четко определяет содержание типичных условий соответствующих контактов, последствия их нарушения, основания их изменения и расторжения. В пределах определенных допущений возможно регулирование решения ряда вопросов контрактных отношений согласно специальным законам РФ. К числу таких контрактов относятся: вопросы инвестирования, законы о ряде важнейших видов подрядных, научно-исследовательских и проектно-изыскательских работ, законы о поставке и подряде для государственных нужд, Земельный кодекс и т.д. Допускаются некоторые не регулируемые законом делового оборота отклонения, но они во всех случаях не должны противоречить действующим в Российской Федерации законам.

В ГК РФ весьма подробно урегулированы договорные (контрактные) отношения по строительному подряду. Четко определены границы, в пределах которых устанавливаются отношения по контракту строительного подряда на строительство или реконструкцию предприятия, здания (в том числе жилого), сооружения или иного объекта, а также на выполнение монтажных, пуско-наладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ. Эти положения строительного подряда применяются также к работам по капитальному ремонту зданий и сооружений. Предусмотрена возможность включения в контракт строительного подряда в качестве обязанности

подрядчика и обеспечение эксплуатации объекта строительства после принятия его заказчиком в течение определенного периода. В этом случае подрядчик должен взять на себя обязанности набрать и обучить персонал предприятия, подыскать для заказчика рынки сбыта или поставщиков сырья и оборудования и т.п.

В контракте может быть предусмотрена обязанность подрядчика страховать в пользу заказчика возложенные на подрядчика некоторые виды рисков и указать, какая страховая компания будет осуществлять страхование, какой будет страховая сумма и какой именно риск застрахован. Страхование рисков в сфере строительства в ближайшие годы должно являться одним из обязательных элементов контрактных отношений. Урегулирован вопрос о действиях подрядчика при обнаружении не учтенной технической документацией работы. На него возлагается обязанность немедленно сообщить об этом заказчику, указав, какие дополнительные работы тому придется выполнить. Если при отсутствии иного срока в законе или контракте в течение 10 дней не последует ответа, подрядчик обязан приостановить работы, убытки придется возмещать заказчику. Также заказчик обязан оказывать содействие подрядчику в исполнении им своих обязательств, если иное не предусмотрено контрактом, при этом в контракте могут быть предусмотрены санкции.

Это и возмещение убытков, и изменение сроков работ, и увеличение цены работы, которая заложена в контракте.

В контракте предусматриваются сопутствующие условия, создаваемые сторонами или возникающие в результате действий третьих лиц, форс-мажорных обстоятельств и т.п. и имеющие отношение к предмету договора.

Таким образом, контракт становится реально работающим правовым документом, четко регламентирующим программу осуществления строительства: согласованный между сторонами порядок осуществления строительства, место и роль сторон в его исполнении, их обязанности, обеспечивающие бесперебойное и четкое выполнение работ в соответствии с

графиком строительства, а также их юридические права в соответствии с текстом контракта и гражданским законодательством. Контрактные отношения становятся своеобразным регулятором нормальной слаженной работы, так как позволяют отслеживать исполнение договора в ходе строительства и предполагают принятие соответствующих мер в случае отхода от договоренностей вплоть до прекращения действия контракта.

Важность значения контрактных отношений состоит еще в том, что по подряду строительства объекта имеется ряд других контрактов, в которых определены отношения всех участников инвестиционно-строительного процесса. Это инвестиционный контракт между инвесторами и подрядчиком, контракт на представление и подготовку строительной площадки, контракт между заказчиком и проектировщиком, контракты с поставщиками на поставку строительных материалов, транспортными организациями на доставку стройматериалов и оборудования и т.д.

К контрактным отношениям на уровне строительных организаций необходимо отнести: арендные отношения, лизинг (финансовая аренда), факторинг (финансирование под уступку денежных требований), франчайзинг (коммерческая концессия), доверительное управление имуществом.

В условиях, когда Россия вошла во Всемирную торговую организацию, необходимо принять международные правила игры в части договоров по экономическому обороту. Знание и использование международных правил интересов производственной сферы в целом. Это относится к использованию правил, содержащихся в Конвенции УНИДРУА о международном финансовом лизинге, Конвенции УНИДРУА о международном факторинге, а также правил в области транспортных услуг. Необходимо учитывать правила УНИСТРА-Па по составлению международных контрактов на строительство промышленных объектов. Все это обеспечит унификацию правил торгового оборота хозяйствующих субъектов с коллегами других стран.

1.2.3. Схемы взаимодействия участников инвестиционно-строительного проекта

Строительство как специфический вид деятельности реализуется в форме инвестиционно-строительных проектов (ИСП). К инвестиционно-строительному проекту привлекается значительное количество участников.

В современной практике строительства в зависимости от характера объекта, специфики требований заказчика и финансовых возможностей инвестора применяются различные схемы взаимодействия участников ИСП. Выбранная для выполнения конкретного проекта схема взаимодействия определяет содержание и особенности заключаемого сторонами договора строительного подряда, в том числе специфику формирования цены.

Наиболее часто применяются следующие схемы взаимодействия участников инвестиционно-строительных проектов:

1. Традиционная схема;
2. Схема «проектирование и строительство»;
3. Концессионная схема.

Перечисленные схемы базируются на различных вариантах генподрядного способа строительства объектов.

Традиционная схема

Традиционная схема взаимодействия участников ИСП характеризуется тем, что строительные и проектные работы выполняются разными участниками ИСП (в первом случае - это подрядная компания, а во втором – проектная организация), при этом, как правило, проектные и строительные работы осуществляются последовательно. Традиционная схема иногда называется схемой «проектирование-тендер-строительство», так как подрядные торги проводятся после завершения проектных работ. Традиционная схема взаимодействия имеет многовековую историю и широко применяется в строительстве.

Главными преимуществами традиционного подхода считаются следующие:

обеспечивается возможность достижения максимальной экономии средств инвестора;

выполнение каждого вида работ специализированной организацией (проектирование – проектной организацией, строительство – строительным подрядчиком) обеспечивает высокий уровень профессионализма и как следствие - высокое качество работ;

последовательное выполнение работ позволяет довести каждую из работ до надлежащего уровня качества;

обеспечивается равномерное распределение рисков между заказчиком и подрядчиком;

обеспечивается контролируемость хода, стоимостных показателей и результатов работ на каждом этапе, возможность исправления ошибок и внесения корректив в ход выполнения работ (результат – обеспечение надлежащего уровня качества, гибкость, оптимизация использования ресурсов, эффективное использование финансовых средств);

имеется длительная история и большой накопленный опыт применения.

Наряду с перечисленными достоинствами традиционная схема имеет ряд недостатков, а именно:

более длительные, чем при применении других схем, сроки выполнения строительных проектов;

значительная вероятность превышения фактической стоимости строительства над акцептованной (принятой заказчиком стоимостью, предложенной победителем конкурса);

значительная вероятность продления установленного в договоре срока завершения работ;

разрыв между проектированием и строительством (выполняются разными организациями, между проектированием и строительством может пройти сколь угодно долгое время, подрядчик не участвует в процессе проектирования);

значительная вовлеченность заказчика в текущее управление проектированием и строительством объекта.

В рамках традиционной схемы опытные заказчики изыскивают возможности достижения взаимодействия или частичной интеграции процессов проектирования и строительства, что позволяет уменьшить риски, связанные с разрывом между этими двумя видами деятельности в проекте.

При выполнении проекта по традиционной схеме заказчик оказывается в значительной степени вовлеченным в текущее планирование и выполнение проекта. Как правило, функции, связанные с планированием, составлением сметы количественных показателей, подготовкой и проведением конкурсов, а также осуществлением надзора за строительством, в той или иной степени делегируются заказчиком проектировщику, инженеру или профессиональным консультантом. Тем не менее, важнейшие контрольные функции в ходе строительства осуществляются заказчиком самостоятельно.

Традиционная схема организации ИСП и взаимодействия участников проекта, как правило, используется в проектах следующего типа:

- в проектах строительства объектов транспортной инфраструктуры (автомобильных и железных дорог, мостов, аэродромов, портов и т.д.);
- в проектах по сооружению крупных промышленных объектов;
- в проектах строительства объектов для государственных нужд;
- в проектах, финансирующихся международными финансовыми агентствами (Всемирный Банк, ЕБРР и т.д.).

Вариантом традиционной схемы взаимодействия участников ИСП является схема **управленческо-строительного подряда** (management contracting). Управленческо-строительный подряд предусматривает назначение подрядчика для выполнения двух функций – управляющего проектом и генерального подрядчика, при этом сам генеральный подрядчик строительных работ не выполняет.

Характеристика схемы:

генеральный подрядчик назначается на прединвестиционной стадии проекта и участвует в проектировании в качестве консультанта по строительству;

все строительные работы (100%) ведутся строительными подрядчиками, нанятыми генеральным подрядчиком и под его управлением;

все риски, связанные с выполнением работ подрядчиками, ложатся на генерального подрядчика;

вознаграждение генерального подрядчика – фиксированная плата за управление, плюс цена строительного контракта.

Управленческо-строительный подряд наиболее часто применяется при использовании пакетного метода производства строительных работ, предусматривающего разделение всех строительных работ на пакеты работ, для выполнения каждого из которых назначается отдельный подрядчик. Пакетный метод позволяет сократить сроки строительства за счет достижения параллельности процессов, однако значительно затрудняет управление проектом в части строительства.

Главным преимуществом управленческо-строительного подряда является осуществление управления строительством профессиональной строительной организацией, поэтому он применяется для проектов, предусматривающих большие объемы строительства. При этом собственно к строительным работам могут быть привлечены маленькие строительные фирмы, специализирующиеся на конкретных видах работ. Это позволяет уменьшить общую стоимость строительства и в то же время не налагает на заказчика дополнительных рисков, связанных с управлением большим количеством компаний, так как подрядчик берет все аспекты управления строительством на себя.

Схема «проектирование и строительство»

Схема «проектирование и строительство» предполагает передачу функций проектирования и строительства одному участнику ИСП.

Наиболее часто применяющимися вариантами этой схемы являются: проектно-строительный подряд; выполнение работ на условиях «под ключ».

Проектно-строительный подряд широко применяется заказчиками, возводящими объекты, требования к которым могут быть сформулированы с

достаточной полнотой (например, торговые павильоны, административные здания, гостиницы и т.д.), либо объекты, где собственно строительные работы имеют меньшую сложность и важность, чем, скажем, инженерное оборудование здания или подбор, закупка и монтаж технологического оборудования.

Применение указанного варианта схемы обеспечивает следующие преимущества: достижение параллельности выполнения работ и сокращение сроков выполнения контракта; уменьшение степени вовлеченности заказчика в осуществление текущего управления проектом в части проектирования и строительства; уменьшение рисков заказчика (прежде всего за счет рисков, связанных с осуществлением и результатами проектирования).

К недостаткам данного варианта схемы можно отнести недостаточную «прозрачность» и контролируемость процесса и результатов проектирования, а также более высокую общую стоимость объекта по сравнению со стоимостью такого же объекта, построенного традиционным методом, в связи с тем, что подрядчик, взяв на себя дополнительные риски, связанные с проектированием объекта, будет стремиться компенсировать их путем увеличения цены контракта.

Одним из вариантов схемы «проектирование и строительство» является выполнение работ на условиях *«под ключ»*. Проекты, выполняемые «под ключ», предоставляют подрядчику наибольшую свободу, но при этом подрядчик берет на себя подавляющее число рисков, связанных с реализацией проекта. В отличие от проектов, выполняемых методом подряда на проектирование и строительство, в проектах «под ключ» подрядчику предлагается выполнить все работы – от технического обоснования и проектирования до строительства и оснащения объекта, включая подбор, монтаж и наладку производственного и иного оборудования, и ввод объекта в эксплуатацию (вплоть до найма персонала и создания логистических цепочек для обеспечения сбыта произведенных товаров).

Схема «под ключ» характеризуется следующими особенностями: заказчик хочет «купить» готовый функционирующий объект как покупают товар; заказчик готов заплатить высокую цену за то, что срок ввода объекта и его цена останутся неизменными (фактическая цена не превысит акцептованную, а срок выполнения, указанный в договоре, не изменится); строительство является лишь частью (и не самой сложной) работ по контракту; все риски, связанные с проектированием, строительством, вводом в эксплуатацию и выводением на проектную мощность возлагаются на подрядчика.

Наиболее часто метод строительства «под ключ» применяется при строительстве высокотехнологичных объектов, а также типовых объектов. Заказчик, заключающий контракты такого типа, как правило, не хочет и не может осуществлять надзор за строительством. Его участие в проекте (кроме организации финансирования) ограничивается контролем (через своего представителя) графика выполнения проекта и осуществлением платежей. Для заказчика проект «под ключ» является самым затратным.

Выбирая схему взаимоотношений (закупок) для конкретного проекта, заказчик должен учитывать, что чем больше полномочий он передает подрядчику, тем меньше рисков несет сам заказчик, но тем дороже обойдется ему строительство объекта

Концессионная схема

В основе *концессионной схемы взаимодействия* участников ИСП лежит государственно-частное партнерство (ГЧП) в форме концессий, обеспечивающее привлечение бизнеса к реализации инвестиционно-строительных проектов, традиционно относящихся к ведению государства (строительство дорог, объектов энергетики, коммунальной инфраструктуры и т.д.). Механизм концессии предусматривает, наряду со строительством, последующую эксплуатацию построенного объекта подрядчиком. Для успешной реализации концессии требуется создание партнерских отношений между государством и частным бизнесом.

Содержание такого партнерства, в общем случае, состоит в следующем:

- частный инвестор берет на себя обязательство построить, оснастить и ввести в эксплуатацию объект за цену, указанную в контракте, а также эффективно эксплуатировать объект или производить на нем определенный продукт, или обеспечивать предоставление определенных услуг в объеме и на условиях, также определенных в контракте.

- государство берет на себя обязательство в течение указанного в контракте срока закупать продукты (услуги), произведенные на объекте, построенном и эксплуатируемом частным инвестором, либо обеспечивать условия, при которых продажа производимых продуктов (услуг) позволяет осуществить возврат инвестиций и получение прибыли, либо иным образом минимизировать риски невозврата инвестиций и/или неполучения прибыли.

В большинстве случаев инициатива установления партнерства с частным бизнесом исходит от государства и вызывается неспособностью государства обеспечить необходимые объемы, концентрацию и эффективное использование финансовых ресурсов в целях поддержания и инновационного развития инфраструктуры всех типов, в то время как частный бизнес имеет большие свободные денежные ресурсы, по природе своей более эффективен и при надлежащем контроле способен лучше решать эти задачи.

Наиболее часто применяются два варианта концессионной схемы:

схема СЭП «строительство-эксплуатация-передача» (BOT – Build-Operate-Transfer) – в соответствии с контрактом объект строится и эксплуатируется подрядчиком и в установленный в контракте срок переходит в собственность заказчика;

схема СПЭ «строительство-передача-эксплуатация» (BTO – Build-Transfer-Operate) - в соответствии с контрактом объект строится и эксплуатируется подрядчиком, при этом он принимается заказчиком в собственность по завершению строительства и передается подрядчику на праве долгосрочной аренды или с использованием иных механизмов.

Различные схемы взаимодействия участников инвестиционно-строительного проекта предусматривают разное распределение ответственности между заказчиком и подрядчиком, а значит и разное распределение рисков по проекту.

Наибольшая ответственность возлагается на подрядчика при реализации концессионной схемы, в которой подрядчик не только проектирует и строит объект, но является его соинвестором, а также осуществляет эксплуатацию построенного объекта в пределах установленного в договоре срока.

1.2.4. Примерная структура договора строительного подряда

При заключении договора строительного подряда должны быть соблюдены все существенные условия, иначе, при отсутствии хотя бы одного из этих условий, договор может быть признан незаключенным (ст. 432 ГК РФ).

Существенными условиями в договоре строительного подряда признаются:

- предмет договора;
- обязательства заказчика по созданию условий, необходимых для выполнения работ подрядчиком;
- срок выполнения работ (начало и окончание работ);
- цена, обусловленная договором.

Форма договора строительного подряда — только письменная.

В договоре должны быть указаны:

- стороны (организационно-правовая форма) и лица, которые выступают от имени заказчика и подрядчика, а также их полномочия;
- предмет договора подряда: строительство по заданию заказчика определенного объекта либо выполнение иных строительных работ;
- стоимость работ (цена договора);
- сроки начала и завершения работ;
- порядок и условия расчетов (оплаты) по договору строительного подряда. Порядок оплаты может быть предусмотрен в форме предоплаты,

либо по окончании работ, или путем оплаты промежуточных платежей. Возможна как наличная форма оплаты, так и безналичная;

- обязательства сторон;

- приемка работ. Сдача-приемка работ регулируется ст. 753 ГК РФ и договором. При получении от подрядчика уведомления о готовности к сдаче результата выполненных работ, заказчик обязан немедленно приступить к его приемке. Если иное не оговорено договором, то приемка работ осуществляется за счет заказчика. Приемка законченного объекта оформляется специальным актом, который подписывается обеими сторонами;

- качество работ. В соответствии со ст. 721 ГК РФ качество выполняемой работы должно соответствовать условиям договора, при отсутствии или неполноте условий договора — требованиям, обычно предъявляемым к работам такого рода. Заказчик вправе предъявить требования к подрядчику о ненадлежащем качестве работ в течение гарантийного срока;

- ответственность за нарушение обязательств. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору строительного подряда устанавливается имущественная ответственность сторон в соответствии с действующим законодательством и договором.

- приостановление работ и расторжение договора строительного подряда. Стороны должны предусмотреть основания и порядок приостановления работ и расторжения договора подряда;

- порядок разрешения спора;

- адреса и банковские реквизиты сторон. На стадии заключения договора важно убедиться в достоверности предоставленной контрагентом по договору информации об адресе и банковских реквизитах.