

## Формы строительных контрактов, используемых в практике создания крупных производственных комплексов в России

Стажер - 2

Станислав Дурягин, юрист, КЦ СИБУР

## Главные вопросы

- **Ключевые вопросы, на которые должен ответить Заказчик, приступая к строительству, следующие:**
  1. Какой вид контрактной стратегии (procurement method) для строительного проекта выбрать?
  2. Каким будет полный перечень подрядчиков и как снизить риски возникновения «разрывов» между зонами ответственности заказчика и подрядчиков?
  3. Как свести к минимуму риски просрочек и возникновения дополнительных расходов?

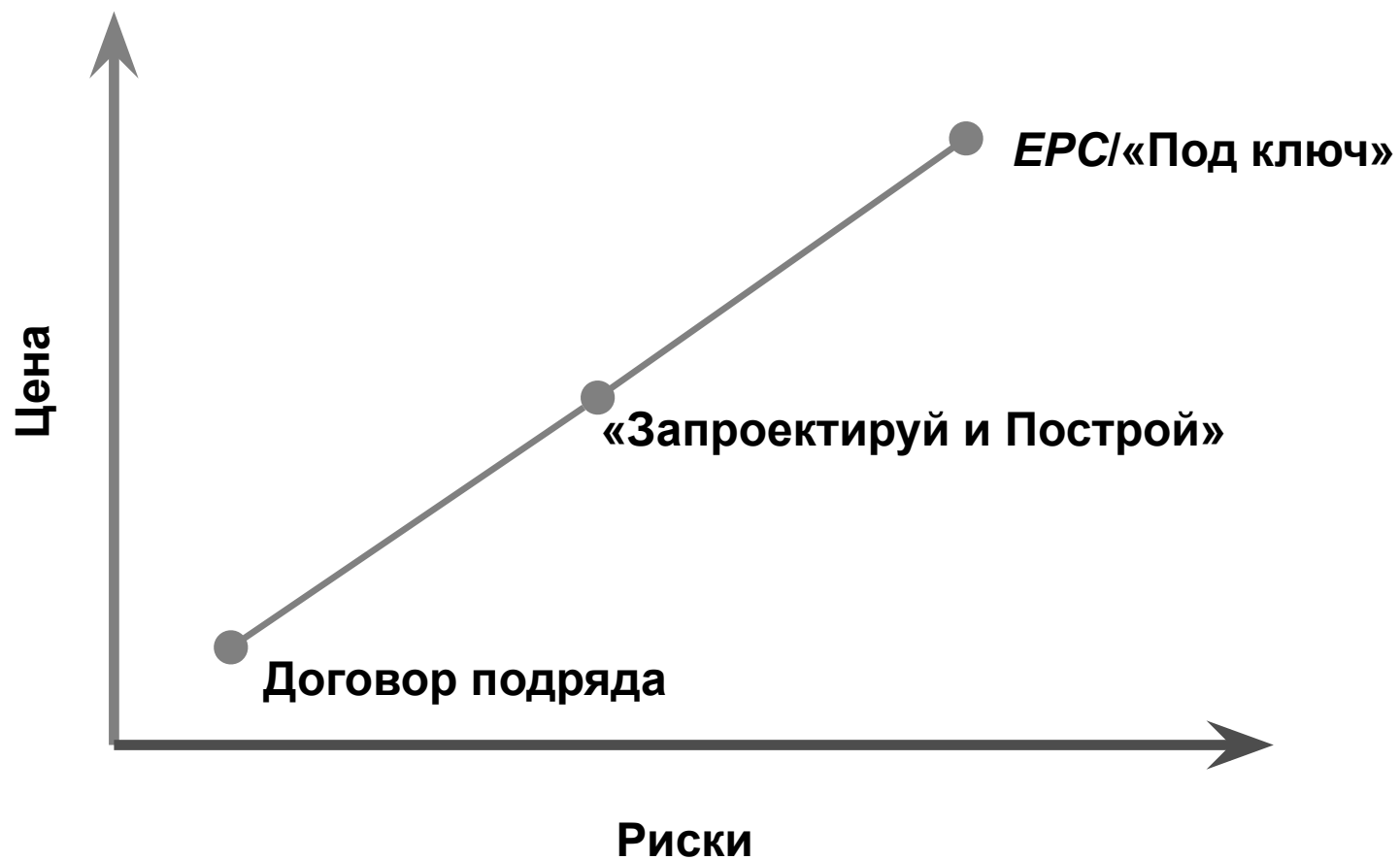
## Риски и контрактная стратегия

- Риски нельзя предотвратить, но можно выявить и оценить вероятность
- В теории (FIDIC) риски Подрядчика должны быть прямо пропорциональны тем рискам, которые Подрядчик может контролировать (“принцип разумного распределения рисков”)
- Отнесение того или иного риска на подрядчика или заказчика должно отражаться на цене работ («Цена – риск»)

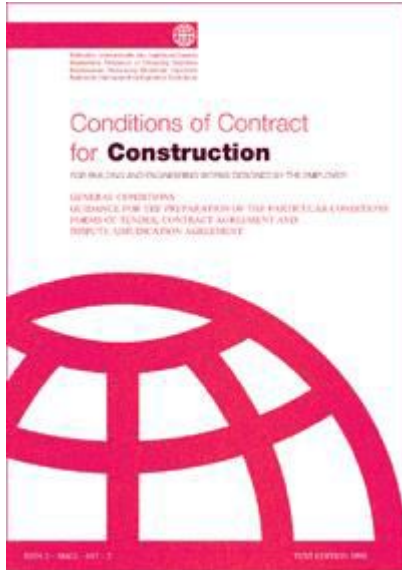
### На ком лежит финансовая ответственность за риски?

- Проектировочные ошибки (достижение гарантированных показателей)
- Состояние строительной площадки (геологические осложнения)
- Общестроительные риски (проблемы с поставками)
- Финансовые риски (несостоятельность)

## Цена - риски



# Основные условия контракта на строительство («Красная книга»)

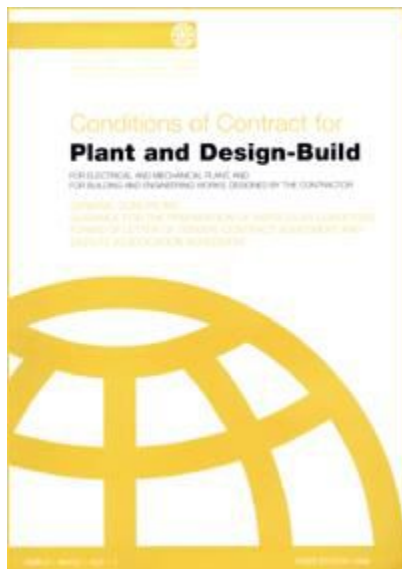


- Проектирование осуществляется заказчиком или подрядчиком (от имени заказчика)
- Строительному подрядчику передаются все технические спецификации и проектная документация (чертежи)
- Роль, права и обязательства проектировщика прямо устанавливаются в контракте
- Оплата обычно по результатам измерений и оценки физических объемов

## Резюме:

Рекомендуется для строительства и инжиниринга объектов согласно проектировочным решениям Заказчиком

# Основные условия контракта по принципу «Спроектируй и построй» («Желтая книга»)

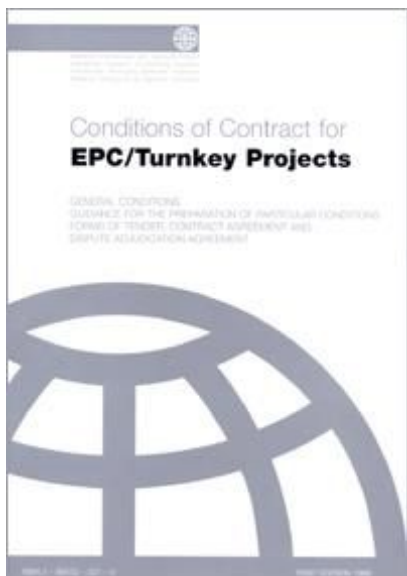


- Проектирование осуществляется в соответствии с требованиями заказчика (предназначение, объем, проектировочные и технические критерии объекта, установленные заказчиком)
- результаты проектирования, материалы и качество работ должны быть пригодным для назначения (*fit-for-purpose*)
- Твердая цена с оплатой по прогрессу на основании сертификатов, выпускаемых инженером-консультантом

## Резюме:

Рекомендуется для выполнения электромонтажных работ и работ по механическому монтажу оборудования с разработкой проекта при выполнении строительных и инжиниринговых работ

# Основные условия контракта на условиях EPC/строительство «под ключ» («Серебряная книга»)



- Полная ответственность подрядчика за проектирование, закупку материалов и оборудования, и строительство
- результаты проектирования, материалы и качество работ должны быть пригодным для назначения (*fit-for-purpose*)
- Твердая цена (возможности корректировки  $\leq$  «Желтая книга»  $\approx$  Фиксированная цена)

## Резюме:

Рекомендуется для выполнения работ по строительству производств, установок и прочих полностью оснащенных объектов, готовых к эксплуатации («под ключ»). Высокая определенность относительно стоимости, времени, достижения производственных показателей по окончании. Возможность привлечь проектное финансирование (*bankability*)

# Распределение отдельных строительных рисков (FIDIC)

Риск	«Красная книга»	«Желтая книга»	«Серебряная книга»
Ответственность за проектирование	<i>Заказчик</i>	<i>Подрядчик</i>	<i>Подрядчик</i>
Непредвиденные обстоятельства на площадке	<i>зависит от объективной возможности разумно предвидеть</i>	<i>зависит от объективной возможности разумно предвидеть</i>	<i>Подрядчик</i>
Общестроительные риски	<i>зависит от объема работа/ ведомостей поставок</i>	<i>зависит от объема работа/ ведомостей поставок</i>	<i>Подрядчик</i>



# Контрактная стратегия и типы контрактов

## ■ Кто осуществляет проектирование

- Проектирование и строительство осуществляются разными подрядчиками (*design-bid-build*)
- Проектирование и строительство осуществляются единым подрядчиком (*design-build*)

## ■ Как формируется контрактная цена

- Контракты на основе фиксированной цены (*fixed-price contracts*)
- Контракты на возмещаемой основе (*cost reimbursement contracts*)
  - Фиксированная цена/твердая цена (*fixed-price/lump sum?*)
  - Оплата по измерениям (*re-measurement*)
  - Расходы + фиксированное вознаграждение (*cost plus*)

## Кто осуществляет проектирование

Проектирование и строительство осуществляются разными подрядчиками ( <i>design-bid-build</i> )	Договор генерального подряда ( <i>General Contracting</i> )	
Проектирование и строительство осуществляются единым подрядчиком ( <i>design-build</i> )		«Запроектируй и построй» и его разновидности ( <i>EPC</i> , «строительство под ключ»)

## Договор генерального подряда

- ✓ Традиционная схема
- ✓ Готовность подрядчика построить объект с теми характеристиками, которые указаны в проектной документации
- ✓ Привлечение инженеров-сметчиков для подготовки сметы и ведомостью объемов работ и материалов (*bills of quantities, BQ*)
- ✓ Регулирует взаимодействие заказчика, проектировщика, инженера-сметчика и подрядчика.
- ✓ Поскольку конечный объем работ и материалов часто неизвестен до окончания строительства, договор генерального подряда - договор с приблизительной ценой (remeasurement)

**В отсутствие предварительного обсуждения контрактной стратегии строительства, скорее всего, заказчик будет использоваться договор генерального подряда**

# Договор генерального подряда (продолжение)

## Преимущества

- Контроль хода работ, стоимости и результатов на каждом этапе
- Исправление ошибок и внесение корректив
- Возможность более четкого расчета цены на основе проектной документации и ведомостей объемов работ и материалов

## Недостатки

- Риск незавершения строительства в срок
- Часто проектная документация не готова к началу работ
- Требование к четкому распределению функционала и координации
- Риск разрывов взаимодействия между участниками и риск недостатка профессионализма

## Проектирование и строительство

- ✓ Целесообразно совместить ответственность за проектирование и строительство
- ✓ Заказчик может быть «новичком» в строительстве и сформулировать лишь те критерии, которые важны ему (например, бюджет)
- ✓ Объем проектировочных работ может варьироваться: от детального проектирования отдельных элементов уже запроектированного проекта до полного проектирования
- ✓ Нежелательно для проектов, связанных с большим риском изменения объемов работы или для новаторских проектов
- ✓ Требуется высокая степень точности и предсказуемости относительно предполагаемых издержек

## Проектирование и строительство (продолжение)

### Преимущества

- ❑ Подрядчик отвечает за весь цикл проектирования и строительства
- ❑ Использование более экономичных и эффективных процессов и технологий (*buidability*)
- ❑ Сокращение сроков строительства
- ❑ Стабильность цены

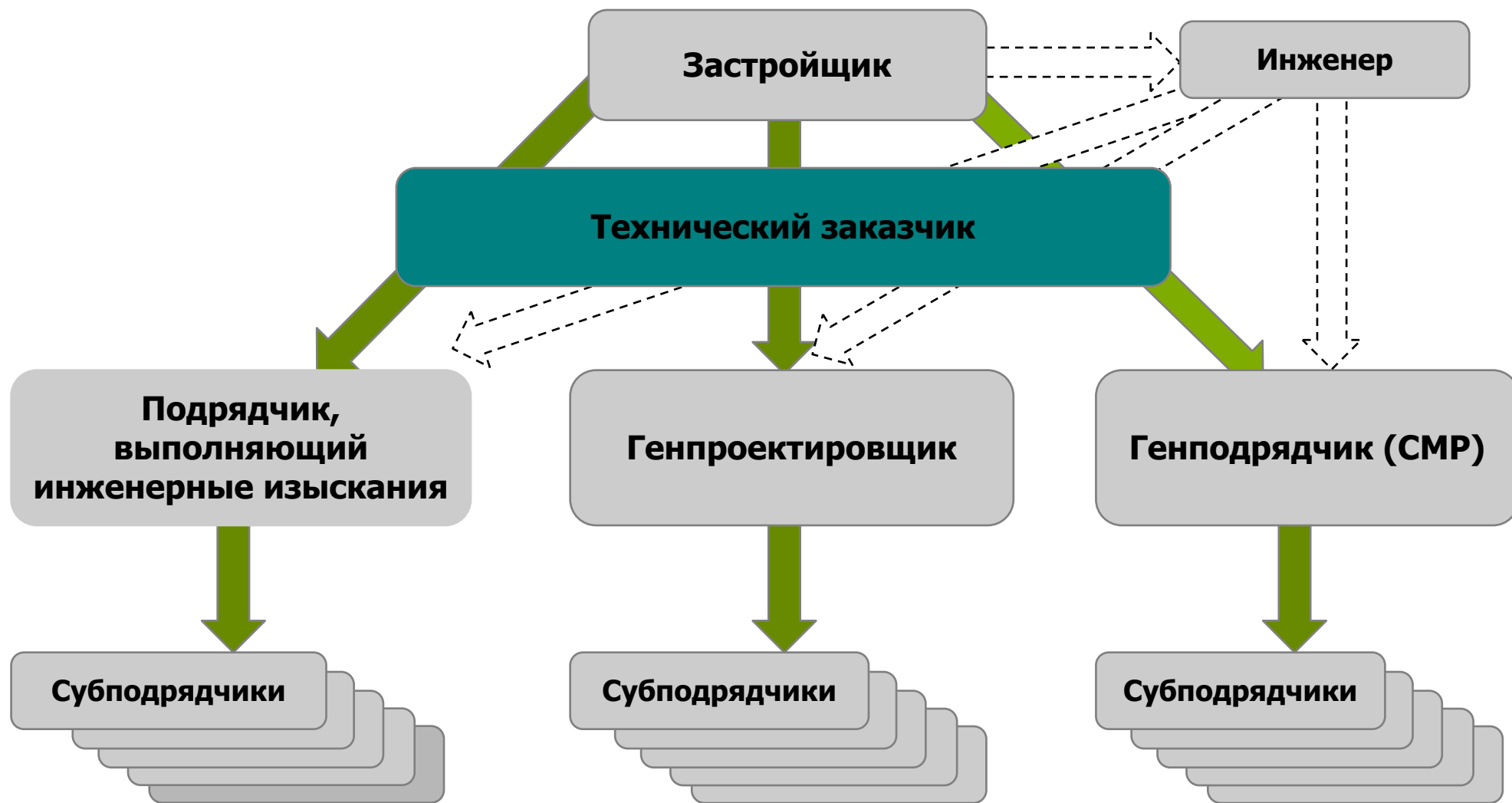
### Недостатки

- ❑ Увеличение цены за счет перехода от единичных расценок к твердой цене
- ❑ Тенденция к упрощению качества проектирования и строительства
- ❑ Требования заказчика должны быть четкими и недвусмысленными
- ❑ Ограничения на внесение изменений

## Договор об управлении строительством

- ✓ Консультационный, а не подрядный договор !!!
- ✓ Появилась как ответ на потребность заказчика в контроле над рисками в строительстве, а также в добавлении строительной экспертизы на этапе проектирования («сквозная» экспертиза)
- ✓ Координация исполнение специализированных подрядных договоров не лично заказчиком/подрядчиком, а через управляющего строительством (*construction manager*)
- ✓ Появление управления строительством как самостоятельной дисциплины в составе опытной и эффективной команды
- ✓ В фокусе управления: управление проектирование, управление строительством, управление расходами
- ✓ Техническая сложность проекта, высокая неопределенность относительно графика работ и стоимости

# Договорная схема организации строительства по ГрК РФ





## Подрядчик

- Заключает с Застройщиком/Техническим заказчиком договор подряда на выполнении инженерных изысканий/подготовку проектной документации/строительство, реконструкцию, капитальный ремонт
- Является лицом
  - выполняющим инженерные изыскания
  - осуществляющим подготовку проектной документации
  - осуществляющим строительство, реконструкцию, капитальный ремонт
- Должен быть членом СРО соответствующего вида
- Отвечает за
  - за инженерные изыскания, технические регламенты
  - за ПД, технические регламенты
  - соблюдение проектной документации, технические регламенты, ТБ, качество работ и соответствие ПД

# Застройщик

- Финансирование
- Право на участок (собственность, аренда/ субаренда, сервитут)
- Становится собственником построенных зданий и сооружений
- По умолчанию является:
  - лицом, осуществляющим инженерные изыскания
  - лицом, осуществляющим подготовку ПД
  - лицом, осуществляющим строительство

## Технический заказчик

- Представитель Застройщика на стройплощадке
- Технический заказчик :
  - **от имени Застройщика** заключает договоры на выполнение инженерных изысканий, на подготовку проектной документации, на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт
  - подготавливает задание на выполнение инженерных изысканий, проектирования и строительства
  - предоставляет лицам, осуществляющим инженерные изыскание, проектирование и строительство, необходимые материалы и документы
  - утверждает проектную документацию
  - подписывает документы, необходимые для ввода объекта в эксплуатацию

## Вопросы

1. Какая модель контрактной стратегии (договор генерального подряда – «запроектируй и построй») предусматривается законодательством РФ?
2. Меняется ли модель контрактной стратегии с вовлечением в реализацию строительного проекта технического заказчика?

## Как формируется контрактная цена

Твердая  
фиксированная  
цена / *lump sum  
fixed price*

Твердая цена за  
приблизительный  
объем / *lump sum  
on re-measurement  
basis*

Себестоимость с  
наценкой / *prime  
cost or provisional  
sums*

Единичные  
расценки / *Unit  
price*

Целевая  
стоимость / *target  
price*

## Как формируется контрактная цена (продолжение)

	Описание	+ / -
Твердая фиксированная цена / <i>lump sum fixed price</i>	Существенная определенность в объеме работ, оценке стоимости и рисков	Сроки и цена
		Дорого; риск невыполнения
Твердая цена за приблизительный объем / <i>lump sum on re-measurement basis</i>	Окончательная цена - акты выполненных работ и ведомости смонтированного оборудования	Начало работ без документации
		Неопределенность по стоимости
Себестоимость с наценкой / <i>prime cost or provisional sums</i>	Цены на материалы и работы по себестоимости + фиксированная норма прибыли или % отчислений	Отсутствие риска занижения стоимости на тендере
		Риск превышения стоимости
Единичные расценки / <i>Unit price</i>	Нет графика и ведомостей работ, детальных чертежей и спецификаций	Срочность, степень контроля
		Риск превышения стоимости, ориентация на результат
Целевая стоимость / <i>target price</i>	Целевые срок и бюджет, бонус за экономию	Ориентация на показатели
		Ответственность за недостижение

## Как формируется контрактная цена (продолжение)

	Твердая фиксированная цена	Твердая цена за приблизительный объем	Себестоимость с наценкой	Единичные расценки	Целевая стоимость
Договор генерального подряда	?	✓	?	✓	?
«Запроектируй и построй» и его разновидности (EPC, «строительство под ключ»)	✓	✗	✗	✗	?

## Как формируется контрактная цена (РФ)

П. 4 статьи 709 ГК «...Цена работы (смета) может быть приблизительной или твердой. При отсутствии других указаний в договоре подряда цена работы считается твердой...»

### Твердая цена

*«...Цена Работ, указанная в п. ... Договора является твёрдой (фиксированной) Ценой.*

*Цена Работ установлена и уплачивается Подрядчику за весь объём работ, обозначенных в Проектной и Рабочей документации, а также за исполнение любых иных обязательств Подрядчика, определённых, либо прямо или косвенно вытекающих из условий настоящего Договора...»*

### Приблизительная цена

*«...Цена работ, указанная в п. ... Договора, является приблизительной (ориентировочной)*

*Фактическая цена Работ определяется совокупными расходами, необходимыми для строительства Объекта в соответствии с Проектной (Рабочей) документацией, согласованным Заказчиком на основании подписанных Актов по форме КС-2 с приложением справки по форме КС-3...»*



## Вопросы

1. Какая можно классифицировать способы формирования цены в договорах на СМР согласно известной вам классификации?
2. Классифицируйте способ определения цены согласно следующей выдержке из договора

*«... Цена работ по строительству объекта формируется базисно-индексным методом с применением базисных цен 2001г. и индексов пересчёта к статьям прямых затрат:*

*[указать индекс]- заработной плате основных рабочих,  
[указать индекс]- стоимости эксплуатации машин и механизмов,  
[указать индекс]- стоимости Материалов...»*

**СПАСИБО!**