

Ключевые условия строительных контрактов

Стажер - 2

Станислав Дурягин, юрист, КЦ СИБУР

Понятие контракта в строительстве

Контракт – это пакет документов, в которых оговаривается весь объем обязанностей, ответственности, прав и полномочий сторон, вступающих в контрактные (договорные) отношения. В современном строительном контракте принято различать несколько входящих в него групп документов, которые условно можно подразделить на:

- ✓ Документы, представляющие собой итог тендерного (переговорного) процесса
- ✓ Условия контракта
- ✓ Технические требования
- ✓ Ведомости и графики
- ✓ Формы документов

Основные условия строительного контракта

- ❑ Стороны
- ❑ Описание работ
- ❑ Права и обязанности сторон; ключевые обязательства
- ❑ Процедуры сдачи-приемки и требования к испытаниям
- ❑ Программа или график выполнения работ
- ❑ Цена (порядок ее определения) и порядок осуществления платежей
- ❑ Гарантии и ответственность
- ❑ Расторжение договора и последствия; приостановление работ
- ❑ Обеспечение исполнения обязательств
- ❑ Набор стандартных контрактных условий (*boilerplate*): применимое право, уведомления, язык, место разрешения споров и прочее

Что еще?

- ❑ Термины и определения
- ❑ Страхование
- ❑ Интеллектуальные права
- ❑ Форс-мажор
- ❑ Конфиденциальность
- ❑ Заверения об обстоятельствах (гарантии и заверения по английскому праву)
- ❑ Участие инженера
- ❑ Авторский надзор и строительный контроль (например, со стороны проектировщика)
- ❑ Процедура изменений условий договора
- ❑ Полномочия представителей стороны

Описание работ

Предмет контракта определяется описанием объекта и перечнем работ, которые должен выполнить подрядчик:

- Наименование и расположение объекта строительства
- Перечень видов работ (например, выполнение СМР, разработка ПД, поставка и монтаж оборудования, ПНР)
- Физобъемы
- Технические условия и характеристики
- Гарантийное обслуживание
- Устранение недостатков
- Иные работы, неразрывно связанные со строящимся объектом
- Нестандартные работы (например, обучение персонала).

Права и обязанности сторон

- Подрядчик обязан:
 - ✓ Выполнить строительство объекта в соответствии с ПД/РД
 - ✓ Передать готовый объект, соответствующий ПД/РД и характеристикам и в срок, указанные в контракте
 - ✓ Разработать ПД/РД, передать исполнительскую документацию на объект и смонтированное оборудование
 - ✓ Иные обязанности (например, обеспечивать качество работ: а) необходимое для достижения объектом гарантированных показателей, и/или б) в течение гарантированного периода)
 - ✓ Устранение недостатков
- Заказчик обязан:
 - ✓ Принять и оплатить работы
 - ✓ Содействие; земельный участок; разрешения и лицензии
 - ✓ Оборудование и материалы в объеме поставки Заказчика

Процедуры сдачи-приемки и требования к испытаниям



- Оформляются актами (КС-2, КС-3, КС-11 и по иным формам)
- Право заказчика на отказ от подписании акта и на требование об устранении дефектов
- Условия, необходимые для достижения механической готовности
- Передача документации как часть обязательств при сдаче-приемке
- Детальные процедуры для ПНР и гарантийных испытаний;
- Повторные испытания и последствия недостижения гарантийных показателей
- Наличие этапа завершения контракта (завершение гарантийного периода, возврат удержаний, банковских гарантий и прочее)

Программа и график выполнения работ

Программа выполнения работ – описывает последовательность и сроки достижения всех и отдельных видов работ

График выполнения/производства работ – график, отражающий последовательность, взаимосвязь и промежуточные сроки выполнения единичных работ (как правило с помесечной разбивкой)

Детальные календарно-сетевые и месячно-, недельно-суточные графики (графики 4-ого уровня) – инструменты календарного планирования потребностей в персонале, оборудовании и материалах в определенный момент времени (детализация до рабочих операций с указанием трудозатрат, физобъемов и стоимости)

- ✓ Становятся неотъемлемой частью контракта
- ✓ Периодическая отчетность, актуализация и принятие мер по ликвидации отставания

Цена и порядок осуществления платежей

Цена используется как метод ценообразования и метод оплаты

Как метод ценообразования см. раздел «Как формируется контрактная цена» в презентации от 06.03.18

Как метод оплаты

- Оплата по измерениям (на основании актов КС-2, КС-3)
- Оплата по графику
- Оплата равными частями (паушальная оплата)
- Авансовый платеж
- удержания из суммы платежа как обеспечение
- Платежные вехи должны быть привязаны к контрактными вехами
- Платеж против подписанного акта и сформированного комплекта документов (счет, счет-фактура, исполнительная документация)
- Права заказчика на зачет штрафов против оплаты счетов
- Условие про полноту цены (...включая, но не ограничиваясь, следующими расходами:...)

Гарантии и ответственность

- ❑ Гарантийный период в отношении работ, материалов и оборудования поставки подрядчика
- ❑ Процедура устранения недостатков в гарантийный период
- ❑ Право заказчика, если подрядчик не устраняет дефекты, по своему выбору: а) на соразмерное уменьшение цены; б) на самостоятельное устранение недостатков; в) поручить устранение другому лицу с возложением расходов на подрядчика (зачет)
- ❑ достижение гарантированных эксплуатационных показателей
- ❑ Неустойка (LDs) за недостижение эксплуатационных показателей (% от цены за % отклонения или твердые суммы при недостижении минимальных эксплуатационных показателей)
- ❑ Ограничения ответственности подрядчика
- ❑ Возмещение потерь из-за причинения вреда жизни персонала и имуществу заказчика, экологического ущерба

Расторжение контракта

□ Основания

□ Предусмотрены действующим законодательством и по согласию

Заказчик:

- За нарушения, прямо предусмотренные контрактом (*events of default*)
 - при существенном нарушении обязательств
 - переуступка контракта
 - банкротство подрядчика
- По инициативе Заказчика, не связанной с нарушениями контракта Подрядчиком (*for convenience*)
- Право на приостановление как альтернатива расторжению

Подрядчик :

- За нарушение сроков оплаты; срок нарушения д.б. существенным

□ Процедура и последствия

- Уведомление о нарушении и установление срока на устранения нарушения
- Размер компенсации и условия о передаче материалов и оборудования, а также субконтрактов

Приостановление контракта

- ❑ Право на приостановление может работать:
 - ❑ Как альтернатива праву на расторжение (*events of default*)
 - ❑ В любых иных случаях по инициативе заказчика
- ❑ Подрядчик обеспечивает сохранность выполненных работ, материалов и оборудования на весь период приостановления
- ❑ Предельный период приостановления (по инициативе заказчика) должен фиксироваться в контракте
- ❑ Превышение предельного периода дает право подрядчику на расторжение контракта с последствиями, которые аналогичны тем, которые наступает при расторжении из-за нарушений заказчика
- ❑ При приостановлении по инициативе заказчика подрядчик, как правило, имеет право на компенсацию дополнительных документально подтвержденных расходов

Обеспечение исполнения контракта

- ❑ Независимая гарантия
 - ❑ Банковская гарантия
 - Гарантия возврата авансового платежа, удержаний
 - Гарантия обеспечения исполнения работ (*performance bond*)
 - Гарантия исполнения обязательств в гарантийный период
 - ❑ Корпоративная гарантия
 - Гарантия материнской компании
 - ❑ Требования к банкам-гарантам, форма банковской гарантии
 - ❑ Независимость гарантии означает, что:
 - Она подлежит оплате по первому требованию
 - При предъявлении документов и требований согласно тексту гарантии
 - ❑ Необходимо стремиться к тому, что заявление требований по гарантии носило **безусловный характер** (не зависело от необходимости доказывать факты нарушения обеспечиваемого обязательства)
- ❑ Страхование

Стандартные условия контракта

- ✓ Применимое право
- ✓ Порядок направления уведомлений
- ✓ Язык контракта
- ✓ Место разрешения споров
- ✓ Количество оригинальных экземпляров
- ✓ Утрата юридической силы для всех переговоров и переписки, предшествующих заключению контракта (*entire agreement clause*)
- ✓ Порядок разрешения споров
- ✓ Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)
 - какие обстоятельства будут считаться непреодолимыми?
 - чем должно подтверждаться?
 - что происходит, если превышен установленный в контракте срок?

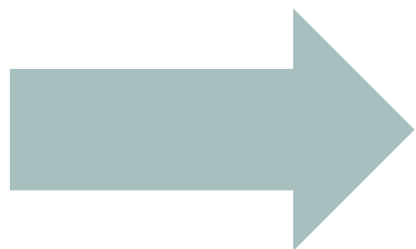
Заверения об (не) Достоверности сведений об об-вах, имеющих значение для договора

Как работают

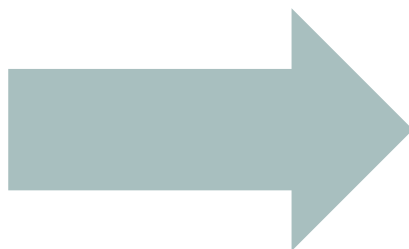
не Достоверные сведения об об-вах, имеющих значение для договора



Вероятность полагания на сведения другой стороной



Убытки или предусмотренная контрактом неустойка



Существенное полагание



Также отказ от договора

Примеры

- «представитель, подписывающий от имени Заверяющей стороны настоящий Договор обладает всеми необходимыми на то полномочиями»
- «Заверяющая сторона обладает всеми необходимыми разрешениями, лицензиями и сертификатами, необходимыми для ведения деятельности, предусмотренной настоящим Договором»
- «Заверяющая сторона является платежеспособной и состоятельной»

Возмещение имущественных потерь

- ✓ Может быть предусмотрено соглашением сторон
- ✓ Возникает в случае наступления определенных обстоятельств
- ✓ Потери могут быть не связаны с нарушениями стороной своих обязательств по контракту (например, предъявление требований третьими лицами или государственными органами)

Где используется?

- Налоговые потери
 - Невозможность возместить «входной» НДС либо принять к учету по налогу на прибыль расходы из-за неправильно оформленных документов
 - Доначисление налогов и штрафов из-за нарушений своих налоговых обязанностей другой стороной
- Нарушения интеллектуальных прав третьих лиц
- Экологический ущерб

Изменение условий контракта

- ❑ Заказчик защищен от требований подрядчика об увеличении стоимости/срока работ
 - ✓ Условие про полноту цены
 - ✓ «Красная книга»: риск непредвиденных обстоятельств зависит от возможности их предвидеть в момент заключения контракта (объективный критерий)
 - ✓ Прямое условие про ознакомления с ПД/РД и строительной площадкой и принятие всех рисков, связанных с конкретными обстоятельствами

Что происходит, если изменения необходимы?

- ❑ процедура внесения изменений (variation):
 - Заказчик вносит изменения в объем работ, которые становятся обязательны для подрядчика
 - Заказчик просит подрядчика направить ему предложение по изменениям и расчеты
 - Подрядчик сам предлагает изменения, выгодные для Заказчика

Вопрос

При заключении контракта генерального подряда на строительство промышленного объекта в районе с холодными климатическими условиями заказчик обнаружил, что потенциальные подрядчики существенно недооценивают размер затрат на возведение и эксплуатацию временных зданий и сооружений и в целом затраты на содержание строительной площадки. Поскольку цена контракта ориентировочная и формируется на основании единичных расценок и фиксированных объемов работ, то заказчик желает включить в контракт механизмы, защищающие его от риска возрастания цены по указанным статьям расходов. Что вы посоветуете?

СПАСИБО!