



# Capital Legal Services

Юридическая поддержка  
строительных проектов

Оникиенко Ирина  
Партнер

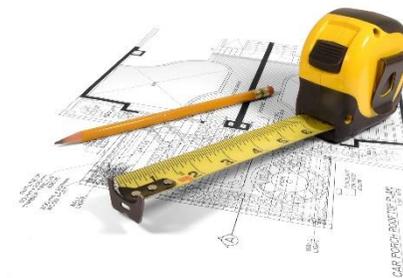


CLS.RU

© 2015 CAPITAL LEGAL SERVICES INTERNATIONAL, L.L.C.

## Фундамент успешного строительного проекта

- ✓ **Выбор надежного партнера (в том числе, проверка наличия необходимых допусков СРО, финансовой стабильности, репутации на рынке)**
- ✓ **Определение состава участников строительства и распределение ролей:**
  - Инвестора / Заказчика
  - Проектировщика
  - Генерального подрядчика
  - Строительного / авторского контроля
  - Технического заказчика, инженера и других участников
- ✓ **Структурирование сделок и разработка договоров (в т.ч. ФИДИК)**
- Соблюдение существенных условий договора строительного подряда:**
  - ⓘ • Содержание и объем работ (техническая документация)
  - Цена работ (смета)
  - Сроки выполнения работ – дата начала и дата завершения, промежуточные сроки
- ✓ **Управление объемами, качеством, ценой и сроками**
- ✓ **Применение эффективных способов обеспечения исполнения обязательств**
- ✓ **Распределение рисков и ответственности**
- ✓ **Тренинги персонала по взаимодействию и контролю за реализацией строительного проекта**



## Формирование цены и управление затратами

- ✓ Твердая цена (lump price) – включает все расходы подрядчика, может быть изменена только по соглашению сторон. При отсутствии других указаний в договоре, цена считается твердой
- ✓ Приблизительная цена + четкий порядок ее определения

**Соблюдение письменной формы предварительного согласования любых изменений согласованной стоимости**

**Распределение рисков изменения цены вследствие:**



- Корректировки проектной документации
- Дефектов в проектной документации
- Выявления новых обстоятельств (геологические условия и т.п.)
- Дополнительных работ\*
- Новых поручений Заказчика, не входящих в цену договора
- Удорожания материалов, оборудования
- Других объективных факторов



\* Подрядчик вправе требовать пересмотра сметы, если по независящим от него причинам цена договора превышена более чем на 10% (ст. 744 ГК РФ)

## Сбалансированная структура и условия платежей

- ✓ **Аванс**
  - Предоставление обеспечения возврата авансового платежа (банковской гарантии)
  - Наступление определенного события (например, подписание акта готовности строительной площадки, выполнения подготовительных работ и др.)
  
- ✓ **Промежуточные платежи**
  - Завершение и приемка этапов работ
  - Предоставление надлежаще оформленной отчетной документации\* (в т. ч. исполнительной документации и документов, подтверждающих понесенные расходы, счета-фактуры)
  - Удержание (≈ 5-10% от стоимости выполненных работ)
  - Наличие гарантии исполнения по договору (банковской гарантии)
  
- ✓ **Итоговый платеж**
  - Подписание акта приемки законченного строительством объекта (КС-11 или иная согласованная форма)
  - Получение заключения о соответствии (ЗОС)
  - Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию
  
- ✓ **Окончательный расчет / выплата удержания**
  - После истечения гарантийного периода (либо после предоставления обеспечения на сумму удержания)



\* Возможность удержания выплат до предоставления всей отчетной документации

## Управление сроками выполнения работ

---

- ✓ Дата начала и дата окончания выполнения работ (существенное условие договора)
- ✓ Промежуточные сроки – сроки выполнения этапов работ (график)
- ✓ Распределение рисков и процедура изменения сроков выполнения работ (приостановление / перенос сроков) вследствие :



- Внесения изменений в проектную документацию
- Корректировки объемов работ
- Переделок, устранения недостатков
- Препятствий, вызванных действиями Заказчика
- Задержек, связанных с действиями третьих лиц (поставщиков и др.)
- Иных обстоятельств, не связанных с действиями сторон (задержек или препятствий, вызванных действиями / бездействием со стороны органов власти, геологическими условиями и др.)

**!** Соблюдение письменного порядка уведомления об отклонении от графика выполнения работ и о приостановке работ

## Соблюдение порядка приема-передачи работ

---

- ✓ Порядок приема-передачи работ
  - Уведомление о дате и времени приемки / освидетельствования
  - Определение участников приемки / освидетельствования (комиссии)
  - Проверка наличия всей необходимой отчетной документации (исполнительной документации, передаточных документов, сертификатов и паспортов на материалы и оборудование, инструкций по эксплуатации и т.п.)
  - Проверка полномочий подписантов (если представитель – доверенность)
  
- ✓ Условия предъявления претензий / требований
  - Сроки подписания актов приема-передачи / представления мотивированных возражений
  - Возможность отказа от приемки работ до предоставления надлежаще оформленной исполнительной документации, иных документов
  - Условия составления одностороннего акта приема-передачи работ



Наличие акта приемки работ, подписанного Заказчиком, не лишает права представить суду возражения по объему и стоимости работ (п. 12 Информационного письма Президиума ВАС РФ №51 от 24.01.2000)



Односторонний акт может быть признан судом недействительным, в случае если мотивы отказа от подписания акта признаны обоснованными

## Управление объемами и качеством

---

- ✓ Распределение ролей и определение порядка взаимодействия участников строительства (согласование исполнительной документации, участие в приемке работ)
- ✓ Контроль наличия утвержденной и согласованной гос. органами проектной документации на выполняемые работы
- ✓ Проверка соответствия работ проектной документации и иной технической документации (функции авторского надзора, строительного контроля)
- ✓ Проверка соответствия выполненных работ результатам инженерных изысканий, СНиП и другим нормативным требованиям (функции строительного контроля)
- ✓ Контроль наличия исполнительной документации, необходимой для сдачи объекта в эксплуатацию
- ✓ Проверка соответствия объемов предъявленных к приемке работ исполнительной документации
- ⚠ Особое внимание к предписаниям Госстройнадзора (конструктив)



## Обеспечение исполнения обязательств

---

- ✓ Удержание ( $\approx$  5-10% от стоимости выполненных работ) до полного исполнения обязательств
- ✓ Банковская гарантия\* (возможно предусмотреть требования к надежности/рейтингу банка):
  - Возврата авансового платежа – действует до полного освоения аванса
  - Полного исполнения обязательств по договору – действует до подписания акта приемки законченного строительством объекта
  - Гарантийных обязательств – действует до окончания гарантийного периода
- ✓ Неустойка (фиксированная либо % от стоимости работ / цены договора)  
! Избегать термина «заранее оцененные убытки» во избежание необходимости доказывания размера
- ✓ Эскроу (применяется с 01.07.2014) – трехстороннее соглашение между агентом, принципалом и бенефициаром
- ✓ Поручительство (Umbrella) (юридическое / физическое лицо)
- ✓ Иные способы обеспечения (аккредитив, обеспечительный платеж (с 01.06.2015) и др.)

\* с 01.06.2015 независимая гарантия – может быть предоставлена не только кредитными и страховыми организациями, но и иными коммерческими организациями

## Распределение рисков и ответственности сторон

---



### ✓ При реализации проекта

- Распределение ответственности за наличие утвержденной проектной документации, недостатки проектной документации и ее своевременную корректировку
- Разработка матрицы распределения ответственности и рисков между участниками строительства (предоставление и обеспечение хранения оборудования, материалов, обеспечение / подключение к коммуникациям, водой, электричеством и других условий для выполнения работ)
- Установление момента перехода рисков повреждения / случайной гибели объекта (особенно при двухэтапной приемке)
- Страхование рисков / ответственности заказчика и подрядчика (гражданской ответственности и др.)
- Установление обязанности согласования субподрядчиков, при необходимости

### ✓ При расторжении договора

- Согласование оснований и последствий досрочного расторжения договора и выхода из проекта
- Порядок прекращения работ, фиксация статуса проекта и установление порядка взаиморасчетов

## Рекомендации

---

### Механизмы защиты интересов Инвестора/Заказчика

- ✓ Установление фиксированной цены договора, включающей все расходы подрядчика с возможностью корректировки только по соглашению сторон
- ✓ Применение системы обеспечения исполнения обязательств с возможностью самостоятельного выбора типа обеспечения
- ✓ Установление механизма удержания выплат до полного предоставления отчетной документации, завершения строительства и исправления недостатков
- ✓ Ограничение ответственности по договору по виду убытков (ущерб/упущенная выгода) и размеру

### Механизмы защиты интересов Подрядчика

- ✓ Возможность продления сроков выполнения работ
- ✓ Возможность корректировки объемов / стоимости выполнения работ
- ✓ Обязанность принять работы по принципу «исполнение во всем существенном»
- ✓ Фиксация в договоре сроков принятия работ либо направления мотивированных возражений
- ✓ Установление зеркальных обязанностей в договорах с субподрядчиками
- ✓ Ограничение ответственности по контракту по виду убытков (ущерб/упущенная выгода) и размеру



## Рекомендации

---

### Общие рекомендации

- ✓ Установление в договоре и соблюдение сроков направления уведомлений и согласований
- ✓ Соблюдение письменной формы уведомлений
- ✓ Соблюдение формы отчетной документации (количество экземпляров, язык составления и др.)
- ✓ Передача документов уполномоченным представителям сторон либо по согласованному в договоре адресу на основании актов приема-передачи
- ✓ Установление обязанности уведомления о назначении/прекращении полномочий представителя, изменении реквизитов сторон и последствий не уведомления о данных обстоятельствах
- ✓ Проведение тренингов персонала по взаимодействию и контролю реализации строительного проекта





# Спасибо за внимание!

**МСК**

Россия, 127006, Москва  
ул. Долгоруковская, д. 7  
БЦ «Садовая Плаза»  
+7 495 970 10 90

**СПБ**

Россия, 191186, Санкт-Петербург  
ул. Итальянская, д. 17  
Бутик-офис центр «Пассаж / Итальянская 17»  
+7 812 346 79 90

**ФИН**

Mannerheimintie 16 A 4  
FIN-00100, Helsinki  
+358 (0) 20 7346 490



CLS.RU

© 2015 CAPITAL LEGAL SERVICES INTERNATIONAL, L.L.C.