

Ситас Анна

Советник, Denno

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЮРИДИЧЕСКИЙ
ФОРУМ

Определяем тренды — развиваем отрасль

Актуальные контрактные стратегии реализации строительных проектов

Москва

3 октября 2024

Содержание

- 01 Что такое «Контрактная стратегия»?
- 02 Основные участники строительного проекта
- 03 Модель «EPC-контракт»
- 04 Альтернативные модели

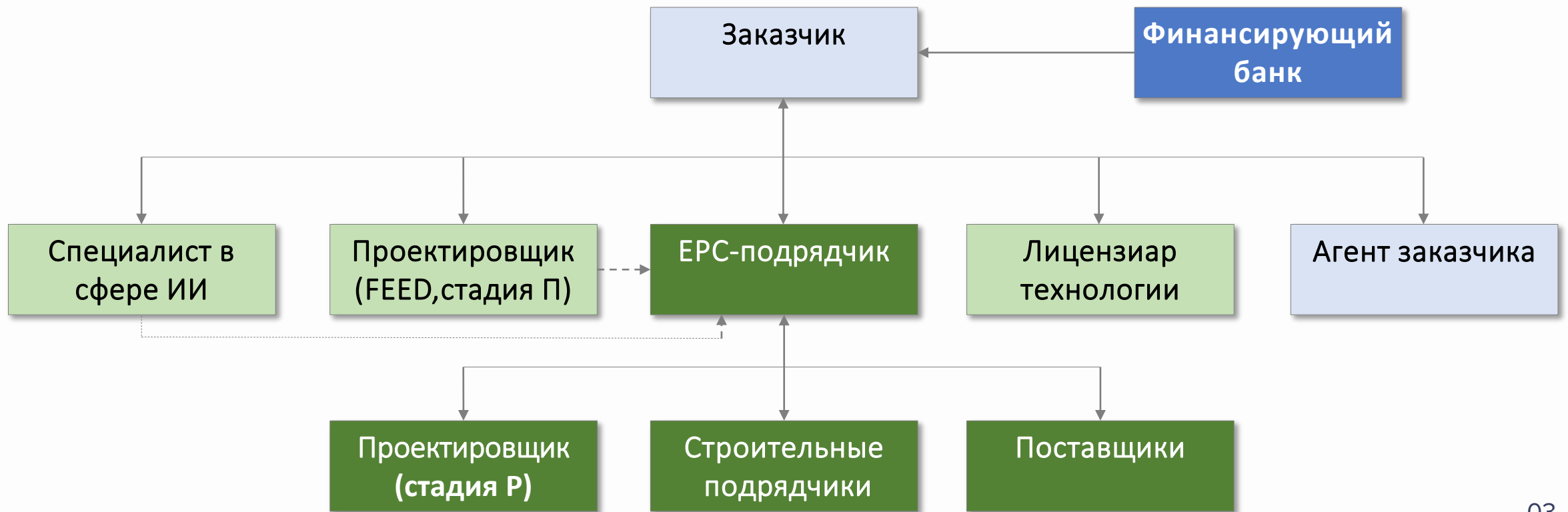
Что такое «контрактная стратегия»?

- Контрактная стратегия – это распределение объемов работ, обязательств и рисков проекта между его участниками в рамках договоров, заключаемых для его реализации
- Выбор контрактной стратегии зависит от множества факторов, таких как:
 - планируемые сроки реализации проекта
 - наличие у заказчика опыта реализации подобных проектов
 - технические характеристики строящегося объекта
 - источники финансирования
 - требования законодательства
 - экономическая ситуация (в частности, инфляция, колебания курсов валют, ключевая ставка, свобода осуществления расчетов)
 - доступность на рынке квалифицированных подрядчиков, необходимых материалов и оборудования для конкретного проекта
 - специфические условия проекта (например, строительство на Крайнем Севере)

Основные участники строительного проекта

1. Заказчик
 2. Профессиональные «консультанты» Заказчика (агенты Заказчика):
 - технический заказчик
 - лицо, осуществляющее строительный контроль
 - управляющий проектом
 3. Специалисты в сфере инженерных изысканий
 4. Проектировщики и архитекторы
 5. Строительные подрядчики и их субподрядчики
 6. Поставщики материалов и оборудования
 7. Лицензиары технологии
 8. Финансирующие банки
 9. Страховые компании
- Как правило, чем сложнее проект, тем больше в нем участников.

Модель «ЕРС-контракт» (1 из 3)



Модель «ЕРС-контракт» (2 из 3)

1. Преимущества

- предпочтительная модель для финансирующих банков
- ЕРС подрядчик единолично отвечает за передачу заказчику полностью готового к эксплуатации объекта в установленный срок, что значительно упрощает контроль за реализацией проекта
- большинство рисков проекта (например, ошибки в документации, условия площадки, ненадлежащее выполнение обязательств субподрядчиками и субпоставщиками) возлагается на ЕРС подрядчика
- как правило, твердая цена

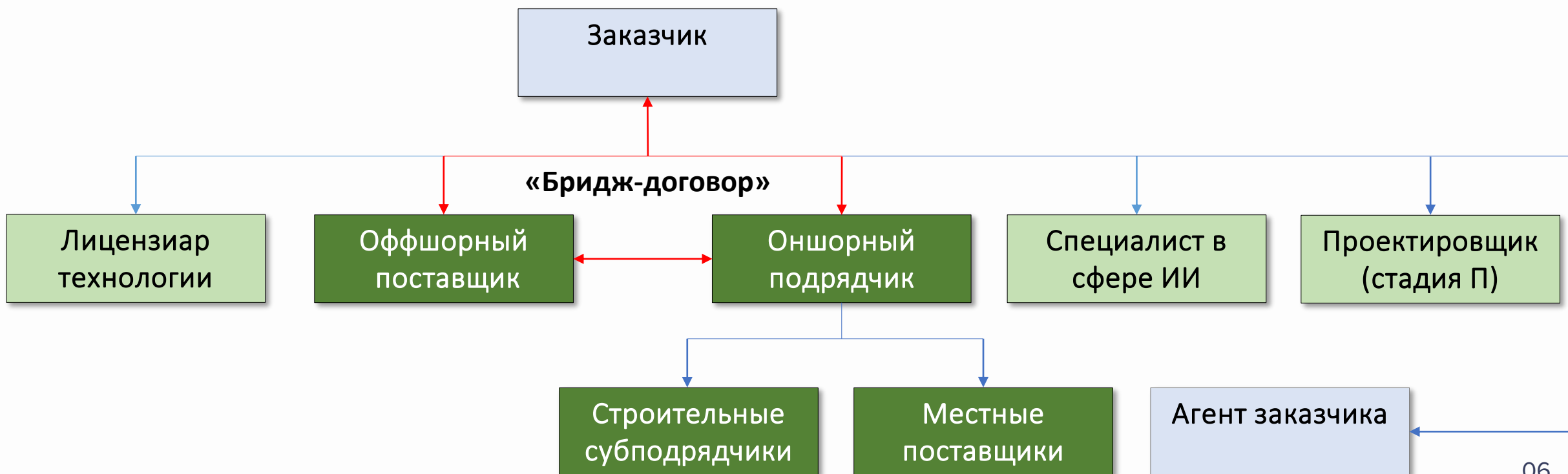
Модель «EPC-контракт» (3 из 3)

2. Недостатки / трудности реализации

- завышенная цена, в которую подрядчик закладывает свои риски, при этом условие о твердой цене не гарантирует, что по факту она не изменится
- неспособность EPC-подрядчика справиться со своими обязательствами / банкротство EPC-подрядчика
- отсутствие у заказчика прямых взаимоотношений с важными субподрядчиками и поставщиками, что может создать проблемные ситуации, например:
 - EPC подрядчик не перечисляет полученные им от заказчика деньги за выполненные работы / поставленное оборудование
 - отсутствие у заказчика прямых требований к субподрядчикам и поставщикам при невозможности получения удовлетворения своих требований от EPC-подрядчика
 - EPC-подрядчик не устраняет субподрядчиков и/или поставщиков, которые ненадлежащим образом выполняют свои обязательства
- полный перенос на EPC-подрядчика всех обязательств и рисков по проекту невозможен

Модель «Оншор/оффшор» (1 из 3)

Схематичное описание



Модель «Оншор/оффшор» (2 из 3)

Основные особенности и недостатки

1. Основные особенности

- оффшорный поставщик выполняет проектирование за рубежом и поставляет оборудование из-за рубежа (не присутствует в РФ), оншорный подрядчик выполняет работы, предоставляет оборудование и материалы в РФ
- оффшорный поставщик и оншорный подрядчик входят в одну группу компаний
- возможность налоговой оптимизации и, как следствие, снижение общей стоимости строительства (применять с осторожностью)
- заключается 3 договора: (1) договор с оффшорным поставщиком, (2) договор с оншорным подрядчиком и (3) «бридж договор» между заказчиком, поставщиком и подрядчиком

Модель «Оншор/оффшор» (3 из 3)

Основные особенности и недостатки

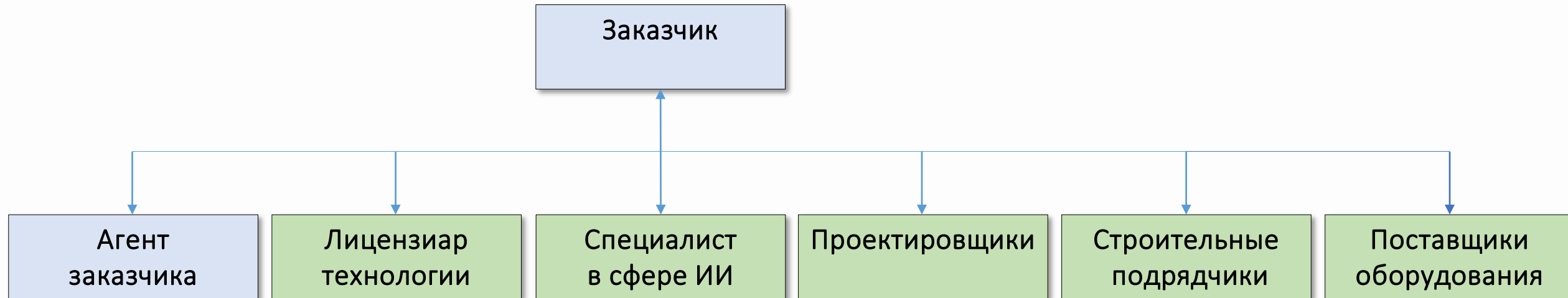
3. Недостатки

- отсутствие одного лица, которое полностью отвечает за передачу заказчику конечного результата работ, деятельность поставщика и подрядчика может быть не достаточно скоординирована, даже если они в одной группе
- возможные противоречия между договорами с поставщиком и подрядчиком и с бридж договором (например, договор с подрядчиком должен быть подчинен российскому праву, а договор с поставщиком и бридж договор могут быть подчинены иностранному праву)

Риски могут быть снижены путем заключения одного трехстороннего договора, по которому (1) исполнение обязательств подрядчиком и поставщиком координируются одним лицом; (2) подрядчик и поставщик несут солидарную ответственность перед заказчиком (joint and several liability), (3) объемы их обязательств и причитающиеся им платежи распределены, но при этом они отвечают за передачу заказчику готового объекта

Модель «Мультилот» (1 из 3)

Схематичное описание



Модель «Мультилот» (2 из 3)

1. Основные причины использования «мультилот» модели

- снижение стоимости строительства
- отсутствие качественных ЕРС-подрядчиков в некоторых отраслях или неготовность подрядчиков принимать на себя риски проектов длительного цикла реализации в нестабильных рыночных условиях
- возможность для заказчика предъявлять прямые требования ключевым поставщикам
- возможность для заказчика управлять реализацией проекта, в том числе своевременно выявлять и решать возникающие проблемы

2. Основные риски

- отсутствие одного лица, которое полностью отвечает за передачу заказчику конечного результата работ
- «интерфейсные» риски: (1) неисполнение одного подрядчика / поставщика освобождает других от ответственности и может накладывать на заказчика дополнительную ответственность (например, компенсацию расходов за простой); (2) сложности в установлении ответственного за нарушение лица (подрядчик / поставщик / заказчик)

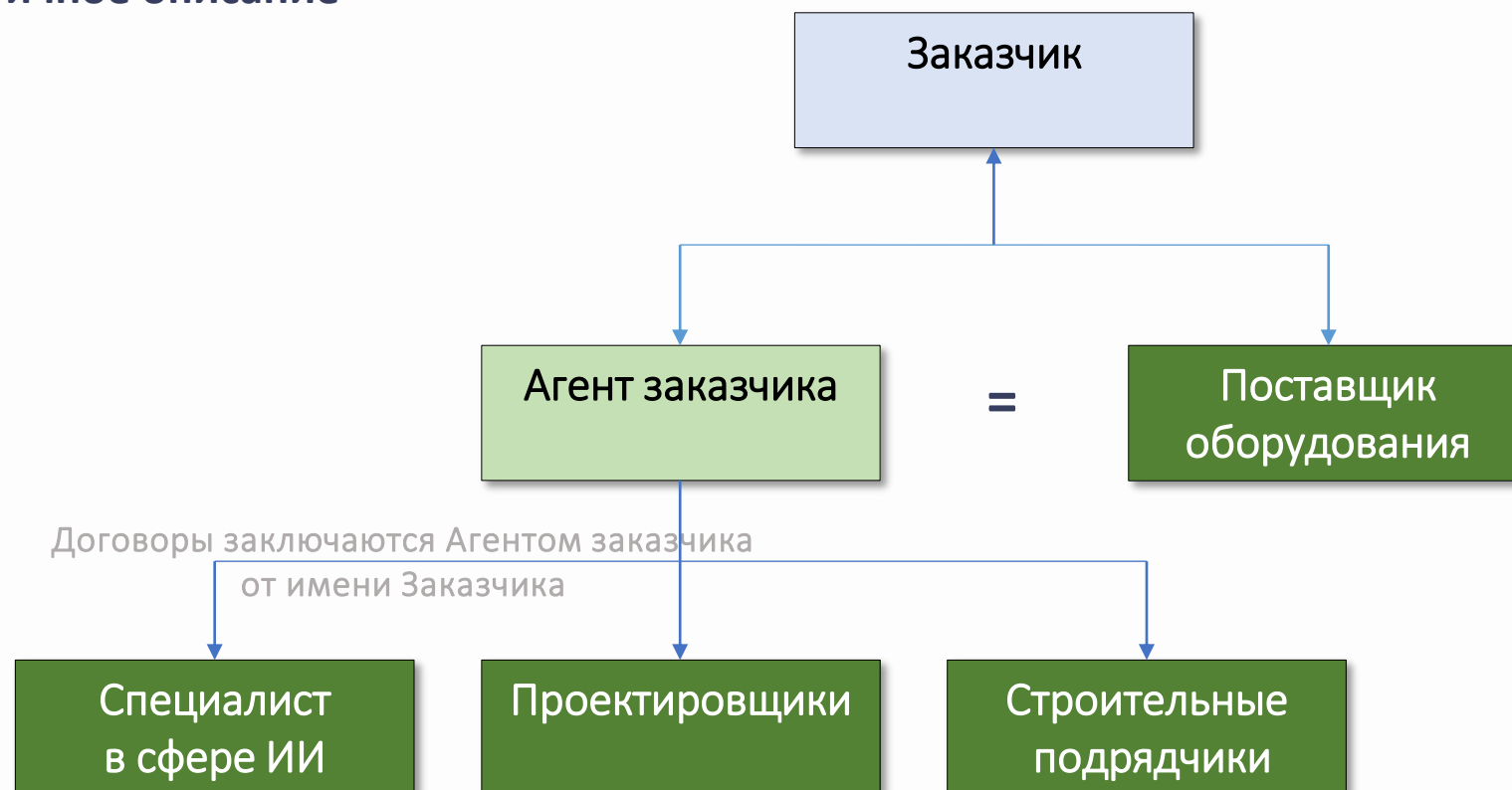
Модель «Мультилот» (3 из 3)

3. Рекомендации

- детальная разработка контрактной стратегии на начальном этапе реализации проекта
- включение в договоры по проекту положений, снижающих «интерфейсные» риски:
(1) обоснованное распределение ответственности между участниками проекта; (2) проверки участниками проекта исполнения друг друга на всех этапах реализации проекта (3) компенсация ответственности заказчика перед другими участниками проекта; (4) рассмотрение споров в одном суде с возможностью консолидации споров
- эффективное управление проектом на этапе его реализации

Модель «Аналог ЕРСМ» (1 из 2)

Схематичное описание



Модель «Аналог ЕРСМ» (2 из 2)

Case study

1. Вариация модели «мультилот», похожая на ЕРСМ

- поставка и монтаж ключевого оборудования вынесены в отдельный договор
- организация полной реализации проекта возложена на агента, который также является поставщиком оборудования (отвод земельных участков, получение ИРД, проектирование, СМР и ввод в эксплуатацию)
- в рамках агентского договора агент заключает договоры с участниками проекта от имени заказчика; то есть, права и обязанности возникают непосредственно между заказчиком и другими участниками проекта, а агент осуществляет общую координацию исполнения ими своих обязательств

- агент берет на себя ответственность за реализацию проекта в срок и неперевышение бюджета проекта, но при этом не отвечает за исполнение обязательств участниками проекта по договорам, которые он заключил с ними от имени заказчика

2. Риски заказчика

- отсутствие одного лица, которое полностью отвечает за передачу заказчику конечного результата работ
- «интерфейсные» риски, аналогичные тем, которые описаны для модели «Мультилот» (см. слайд 10)
- привлечь агента к ответственности сложно в силу специфики его роли (он не выполняет работы, а только координирует их)

Спасибо за внимание!

Ситас Анна

Советник, Denuo

Приглашаем в Telegram-канал Denuo. Мы делимся полезной информацией об актуальных вопросах права, отвечаем на вопросы, рассказываем об особенностях работы в команде, профессионального развития, work-life balance и многом другом.

<https://t.me/denuolaw>



**СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЮРИДИЧЕСКИЙ
ФОРУМ**

Определяем тренды — развиваем отрасль