

ДОГОВОРЫ СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

CONSTRUCTION CONTRACTS

**Will Hughes
Ronan Champion
and John Murdoch**

CONSTRUCTION CONTRACTS

Law and Management

Fifth edition

 **Routledge**
Taylor & Francis Group

LONDON AND NEW YORK

Уилл Хьюз
Ронан Чемпион
Джон Мэрдок

ДОГОВОРЫ СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

Право и менеджмент

Перевод с английского

Под редакцией М.Т. Беловой

Москва – 2019



УДК 347.454.3
ББК 67.404.213
Х 98

Переводчики:

М.Т. Белова (гл. 21), *А.Л. Благоднаров* (гл. 16–18), *Е.Р. Зарипова* (гл. 13–15),
Р.В. Макин (гл. 1–4), *Ю.А. Сюльдина* (гл. 5–8), *Р.Э. Туркин* (гл. 9–12),
Н.А. Чупраков (гл. 22–24), *А.Д. Юрова* (введение, гл. 19–20).

Хьюз, Уилл.

Х 98 Договоры строительного подряда : Право и менеджмент : пер. с англ. /
Уилл Хьюз, Ронан Чемпион, Джон Мэрдок ; под ред. М.Т. Беловой. —
М. : Статут, 2019. — 669 с.
ISBN 978-5-8354-1514-4 (в пер.)

В книге рассматриваются теоретические и практические особенности применения международных типовых форм договоров на строительство зданий, сооружений и объектов гражданской инфраструктуры. Со ссылками на законодательные акты и судебную практику описывается опыт использования в строительной отрасли Великобритании и за ее пределами пакетов стандартных контрактов на строительство, разработанных Международной федерацией инженеров-консультантов (FIDIC), Трибуналом по стандартной форме контракта на строительство для совместной деятельности в строительстве (JCT), Институтом гражданских инженеров (ICE) и другими признанными экспертными организациями в этой отрасли.

Данное исследование также освещает вопросы менеджмента и динамики внутренних управленческих взаимоотношений и связей, в которые вовлечены все участники проекта реализации строительства (заказчики, администраторы контрактов, проектировщики, подрядчики, субподрядчики, инвесторы, поставщики материалов и оборудования и др.), а в некоторых случаях — и третьи лица (органы строительного контроля и надзора, владельцы соседних зданий и сооружений или конечные покупатели построенного объекта).

Книга предназначена для широкого круга читателей, интересующихся данной тематикой, может быть использована как в законотворческом процессе, так и в работе юристов, практикующих в сфере реализации комплексных общенациональных и международных строительных проектов с привлечением иностранных инвесторов или строительных подрядчиков. Данная работа может быть также интересна преподавателям, аспирантам и студентам юридических и экономических вузов, которым необходимы углубленные знания в области строительного подряда и применения международных типовых форм строительных контрактов.

УДК 347.454.3
ББК 67.404.213

*Все права защищены. Перевод с английской версии издания Routledge,
члена Taylor & Francis Group*

ISBN 978-5-8354-1514-4

© Will Hughes, Ronan Champion, John Murdoch, 2015

© Routledge, 2015

© Коллектив переводчиков, перевод на русский язык, 2017

© ПАО «СИБУР Холдинг», 2019

© Издание на русском языке, оформление. Издательство «Статут», 2019

Уважаемые коллеги!

Рад представить вашему вниманию первую переведенную на русский язык книгу, посвященную контрактному менеджменту.

До недавнего времени эта профессия была мало распространена в нашей стране, а сама дисциплина управления контрактами до настоящего момента не включена в учебную программу ни одного вуза.

Тем не менее контрактный менеджмент становится все более важным элементом управления сложными строительными проектами, реализуемыми на территории России. В данный момент ни один крупный *ЕРС* или *ЕР*-контракт, заключенный с иностранной инжиниринговой компанией, не обходится без четкого контрактного сопровождения со стороны иностранных партнеров. В связи с этим российские компании — заказчики строительства крупных промышленных объектов должны адаптировать свою систему проектного управления в соответствии с лучшими международными практиками, включая контрактный менеджмент.

Надеюсь, что с выпуском перевода данного авторитетного издания мы помогаем сделать первый шаг в распространении контрактного менеджмента в России.

Д.В. Конов,
Председатель Правления ООО «СИБУР»

Уважаемые читатели!

Во многих сферах права очень важен иностранный опыт. Подряд, особенно строительный, не является исключением.

Нельзя быть погруженным в проблематику одной только своей правовой системы. Ведь тогда можно не увидеть многих важных моментов, на которые надо уметь смотреть свежим взглядом. Этому помогает изучение мирового опыта.

Условно говоря, так и будешь всю жизнь разбираться, является ли срок существенным условием для строительного подряда. А надо бы смотреть дальше.

Предлагаемая вашему вниманию книга — очень ярко выраженный пример практической литературы, в которой теоретические рассуждения приводятся не ради себя самих, а для того, чтобы оправдать то или иное практическое решение. Даже мимо «разрыва синалагмы» (оплата выполненных работ при условии получения финансирования из бюджета, от третьего лица и т.п.) здесь тоже не проходят, показывая, что к ней равно плохо относятся во многих юрисдикциях (пожалуй, кроме азиатских).

Может быть, и в этом вопросе России надо определиться, с кем она — с Европой или с Азией.

Я очень рад тому, что мы сделали эту работу. Очень хорошо, что бизнес начинает проявлять заинтересованность в интеграции России в мировую систему путем инвестиций в правовое развитие. Это то, к чему мы уже давно должны были прийти. Спасибо «Сибуру» за то, что он становится одним из первых!

Молодые, талантливые переводчики, ищущие себя в частном праве, — это залог успеха любого перевода. Но критически важным является также профессиональный опыт, мастерское владение языком и огромный трудовой вклад со стороны редактора — Марии Тахировны Беловой. Это как оркестр, который узнают по дирижеру.

Я надеюсь, что все по достоинству оценят их труд.

Совершенствуйте свои знания в строительном подряде и в частном праве в целом! Без перерывов и остановок. Только это даст развитие. И ваше личное, и правопорядка в целом.

Мы будем вас всегда поддерживать в этом!

*А.В. Егоров,
кандидат юридических наук,
первый заместитель председателя Совета
Исследовательского центра частного права
имени С.С. Алексеева при Президенте РФ*

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	12
Глава 1. Особенности сферы строительства Великобритании	14
1.1. Сущность сферы строительства.....	14
1.2. Сущность профессиональных стандартов в строительстве.....	24
1.3. Сущность проектов	28
1.4. Способы осуществления закупок	33
Глава 2. Функции специалистов и их взаимоотношения друг с другом	35
2.1. Типичные проблемы	35
2.2. Функции клиента	45
2.3. Роль консультанта	50
2.4. Договоры об оказании профессиональных услуг.....	51
2.5. Архитектор	54
2.6. Инженер-сметчик.....	57
2.7. Типовые условия договоров оказания профессиональных услуг	57
2.8. Разработка комплексных пакетов документации	64
Глава 3. Договор генерального подряда	66
3.1. Основные положения.....	66
3.2. Применимость генерального подряда	71
3.3. Основные особенности	83
3.4. Риски в договоре генерального подряда.....	91
3.5. Стандартизированные подходы к генеральному подряду	98
Глава 4. Договоры на проектирование и строительство	100
4.1. Основные положения.....	100
4.2. Особенности договора на проектирование и строительство	104
4.3. Использование проформы <i>JTC</i> на проектирование и строительство (<i>JCT DB 11</i>).....	110
4.4. Особенности договоров по форме <i>JCT DB 11</i>	117
4.5. Риски в договорах на проектирование и строительство	123
4.6. Подходы к схемам «проектирование и строительство»	125

Глава 5. Управление строительством	127
5.1. История вопроса.....	127
5.2. Использование договоров об управлении строительством.....	130
5.3. Принципы договоров на управление строительством.....	134
5.4. Общие сведения о договоре <i>ЖСТ СМ</i>	136
5.5. Распределение рисков в управлении строительством	139
5.6. Подходы к управлению строительством.....	142
Глава 6. Сотрудническая модель организации подрядных работ	145
6.1. История вопроса.....	145
6.2. Применение сотруднической модели организации подрядных работ	147
6.3. Принципы договорного сотрудничества.....	150
6.4. Характеристика совместной организации подрядных работ	151
6.5. Риски при совместной организации подрядных работ.....	160
6.6. Подходы к совместной организации подрядных работ	162
Глава 7. Распределение рисков и решения в области организации строительства	164
7.1. Типы рисков в строительных контрактах.....	164
7.2. Реагирование на риск.....	167
7.3. Закупочная деятельность в строительстве.....	175
7.4. Идентификация и выбор способов организации строительства	182
7.5. Характеристика методов организации строительства и сопутствующей закупочной деятельности.....	189
Глава 8. Выбор договора	203
8.1. Использование стандартных договоров	203
8.2. Составление договора	207
8.3. Договоры <i>ЖСТ</i>	209
8.4. Другие стандартные формы договоров.....	220
8.5. Расширение области применения стандартных форм.....	227
Глава 9. Выбор подрядчика на торгах и заключение договора	229
9.1. Значение договоров строительного подряда	229
9.2. Заключение договора посредством соглашения	230
9.3. Договоры, заключаемые на торгах.....	245

Глава 10. Договорная и деликтная ответственность	264
10.1. Прямо выраженные условия	264
10.2. Условия об ограничении ответственности	277
10.3. Отсылочное включение	280
10.4. Подразумеваемые условия	282
10.5. Деликтная ответственность за неосторожность	285
Глава 11. Обязательства подрядчика.....	288
11.1. Стандарт работы	288
11.2. Обязанности, установленные законом	294
11.3. Координация и управление	297
11.4. Передача материалов.....	302
Глава 12. Обязательства заказчика	305
12.1. Подразумеваемые обязанности.....	305
12.2. Прямо выраженные обязанности заказчика	309
12.3. Ответственность за действия администратора договора.....	312
12.4. Ответственность за состояние стройплощадки.....	313
12.5. Здоровье и безопасность	317
Глава 13. Ответственность за выполнение проектных работ	319
13.1. Управление процессом проектирования	320
13.2. Проектные обязательства в законодательстве.....	322
13.3. Юридическая ответственность за проектирование.....	330
Глава 14. Сроки	336
14.1. Начало работ.....	336
14.2. Ход выполнения работ.....	339
14.3. Завершение работ	340
14.4. Обязательства подрядчика после завершения работ.....	347
14.5. Изменение сроков	349
Глава 15. Оплата	368
15.1. Платежные обязательства заказчика	368
15.2. Сумма договора.....	374
15.3. Изменения в объеме работ	376
15.4. Колебания цен	390
15.5. Сумма удержания	392

Глава 16. Расходы подрядчика в связи с задержкой и срывом графика работ	397
16.1. Требования из договора и убытки	397
16.2. Основания требований из договора	399
16.3. Порядок предъявления требований	405
16.4. Расчет требований	407
Глава 17. Страхование и гарантии	422
17.1. Страхование	422
17.2. Гарантии	437
Глава 18. Роль администратора контракта	445
18.1. Администратор контракта в роли агента заказчика	446
18.2. Администратор контракта как независимое лицо, осуществляющее сертификацию	461
Глава 19. Договоры субподряда	475
19.1. Причины повсеместного применения договоров субподряда	475
19.2. Правовая основа субподрядных отношений	478
19.3. Цепочка контрактов	480
19.4. «Внутренние» договоры субподряда	482
19.5. Нарушения обязательств субподрядчиками	485
19.6. Права субподрядчиков	492
19.7. Сопутствующие гарантии	500
19.8. Выбор заказчиком субподрядчиков	508
Глава 20. Материальное возмещение при нарушении договорных обязательств	517
20.1. Генеральные убытки	517
20.2. Заранее оцененные убытки	524
20.3. Требование справедливой оплаты	532
20.4. Неоплата как договорное средство правовой защиты	534
Глава 21. Здания, построенные с недостатками, и их последующие владельцы	542
21.1. Требования из причинения вреда по неосторожности	543
21.2. Защита на уровне законодательных актов	548
21.3. Альтернативные средства правовой защиты	552
21.4. Оценка убытков	560

Глава 22. Приостановление и расторжение договоров.....	563
22.1. Приостановление работ.....	563
22.2. Расторжение в связи с нарушением договора в системе общего права.....	564
22.3. Расторжение по договорам <i>JCT</i>	576
22.4. Расторжение по договорам <i>NEC 3</i>	585
22.5. Расторжение по договорам <i>FIDIC</i>	585
22.6. Прекращение договора в силу невозможности исполнения	587
Глава 23. Бесконфликтное разрешение споров.....	590
23.1. Введение в концепцию спора.....	590
23.2. Природа споров в сфере строительства	594
23.3. Роль администратора контракта	597
23.4. Способы разрешения споров	598
23.5. Отсылки к процедурам альтернативного разрешения спора в типовых договорах	606
Глава 24. Состязательное разрешение споров	609
24.1. Адьюдикация	610
24.2. Арбитраж.....	620
24.3. Государственное судопроизводство.....	632
24.4. Арбитраж или государственное судопроизводство?	636
Список нормативных актов	644
Список судебных дел	647
Библиографический список.....	662