

## МЕЖДУНАРОДНЫЕ ТИПОВЫЕ КОНТРАКТЫ FIDIC, КАК ФОРМЫ ВЗАИМООТНОШЕНИЯ ЗАКАЗЧИКА И ПОДРЯДЧИКА

ПИКУС Д.М.<sup>1</sup>, КУЗНЕЦОВА К.А.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> канд. техн. наук, доцент, доцент кафедры

«Экономика, организация строительства и управление недвижимостью»

<sup>2</sup> инженер-специалист по недвижимости, специалист

Белорусский национальный технический университет

г. Минск, Республика Беларусь

*В настоящее время рост эффективности строительной отрасли происходит в том числе за счет изменения структур и принципов управления. Наблюдается рост количества инженерных организаций, руководителей проекта, изменяются структуры управления строительными организациями, что развивается соответствующими нормативными правовыми актами и техническими нормативно-правовыми актами. Сложившееся четкое и однозначно определенное разграничение полномочий, прав и ответственности между участниками строительства заменяется на разнообразные организационные формы управления инвестиционными проектами. Вместе с традиционно понимаемыми функциями заказчика, застройщика, генерального подрядчика и др. имеют место новые роли и новые участники инвестиционного процесса, что в свою очередь приводит к возникновению новых методов управления процессами в строительной деятельности.*

*В строительной сфере зарубежные инвесторы, банки, застройщики и подрядные организации выбирают использование стандартов и типовых договорных конструкций, которые основаны на партнерской модели отношений. Наиболее распространенными из них считаются стандарты и проформы контрактов Международной Федерации инженеров-консультантов (Fédération Internationale Des Ingénieurs-Conseils – FIDIC). Федерация проводит обширную деятельность по стандартизации договоров в различных сферах строительства. Основные усилия FIDIC направляет на формирование и издание типовых условий контрактов для регулирования отношений между участниками международных инвестиционно-строительных процессов и честного разделения рисков.*

*Исследование практики использования типовых контрактов FIDIC является актуальным, результатом которого будет являться достижение целей инвестиционного проекта в строительстве с оптимальными показателями.*

*Ключевые слова: инвестиционный проект в строительстве, управление проектом, схема управления проектом, типовые контракты, застройщик, подрядчик, инженер-консультант.*

## FIDIC INTERNATIONAL STANDARD CONTRACTS AS FORMS OF RELATIONSHIP BETWEEN CUSTOMER AND CONTRACTOR

PIKUS D.M.<sup>1</sup>, KUZNETSOVA K.A.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> PhD in Technical, associate professor, Associate professor of the Department «Economics, Construction Organization and Real Estate Management»

<sup>2</sup> real estate engineer, specialist

Belarusian National Technical University

Minsk, Republic of Belarus

*At present the growth in the efficiency of the construction industry is due to changes in the structures and principles of management. There is an increase in the number of engineering*

*organizations, project managers, the management structures of construction organizations are changing, which is being developed by the relevant regulatory legal acts and technical regulatory legal acts. The existing clear and unambiguously defined delimitation of powers, rights and responsibilities between construction participants is being replaced by various organizational forms of investment project management. Along with the traditionally understood functions of the customer, developer, general contractor, etc., there are new roles and new participants in the investment process, which in turn leads to the emergence of new methods of process management in construction activities.*

*In the construction industry, foreign investors, banks, developers and contractors choose to use standards and standard contractual structures based on a partnership model of relations. The most common of these are the standards and proforma contracts of the International Federation of Consulting Engineers (Fédération Internationale Des Ingénieurs-Conseils - FIDIC). The Federation conducts extensive activities to standardize contracts in various areas of construction. FIDIC directs its main efforts to the formation and publication of standard terms of contracts to regulate relations between participants in international investment and construction processes and to share risks fairly.*

*The study of the practice of using standard FIDIC contracts is relevant, the result of which will be the achievement of the goals of an investment project in construction with optimal performance.*

Key words: investment project in construction, project management, project management scheme, standard contracts, developer, contractor, consulting engineer.

## ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время рост эффективности строительной отрасли в Республике Беларусь происходит в том числе за счет изменения структур и принципов управления. Наблюдается рост количества инженерных организаций, руководителей проекта, изменяются структуры управления строительными организациями, что развивается соответствующими нормативными правовыми актами и техническими нормативными правовыми актами.

Сегодня применяется термин инвестиционный проект в строительстве, под которым понимается совокупность документов и организационно-технических мероприятий, связанных с инвестированием средств в объекты капитального строительства в процессе проведения предпроектных, проектных, строительных, пусконаладочных и иных работ, а также работ по вводу объекта в эксплуатацию [1]. Также используется термин управление проектом, под которым подразумевается осуществление деятельности по планированию, делегированию, мониторингу и контролю всех аспектов проекта, а также мотивирование всех участников проекта для достижения его целей в рамках оговоренных сроков, стоимости, качества, объема работ, выгод и рисков [1].

Сложившееся четкое и однозначно определенное разграничение полномочий, прав и ответственности между участниками строительства заменяется на разнообразные организационные формы управления инвестиционными проектами. Вместе с традиционно понимаемыми функциями заказчика, застройщика, генерального подрядчика и др. имеют место новые роли и новые участники инвестиционного процесса, что в свою очередь приводит к возникновению новых методов управления процессами в строительной деятельности.

В итоге, под управлением проектом подразумевается планирование, организация и контроль трудовых, финансовых и материально-технических ресурсов проекта, направленные на эффективное достижение целей проекта, а инструментом для достижения целей являются:

- генподрядная схема управления проектом;
- подрядная схема управления проектом;
- схема строительства объекта «под ключ», используемые в Республике Беларусь.

Под генподрядной схемой управления проектом понимают «организационную форму участия заказчика в управлении проектом на договорной основе с генеральным проектировщиком и генеральным подрядчиком с осуществлением технического надзора, поставки отдельных видов технологического оборудования, инвентаря и мебели» [2].

Согласно Постановлению Совета Министров Республики Беларусь от 24 сентября 2021 г. № 548 «Об административных процедурах, осуществляемых в отношении субъектов хозяйствования» все административные процедуры на стадии разрешительной документации должны проходить через РУП «Институт «БелНИИС». Обязательное обращение на данной стадии в стороннюю инженерную организацию, таким образом, делает генподрядную схему управления проектом невозможной к применению.

Подрядная схема управления проектом это «организационная форма участия заказчика в управлении проектом путем заключения договоров с проектировщиками, подрядными организациями на осуществление отдельных видов работ, включая технический надзор за строительством с выполнением собственными силами поставки технологического оборудования, инвентаря и мебели» [2].

К недостаткам данной схемы управления проектом относят сложность выявления ответственных за недостатки в ходе строительства и конечном результате, трудный процесс координации для заказчика строительной деятельности в части отношений различных подрядчиков и поставщиков. Но в тоже время заказчик может поручить одному из подрядчиков работу по координации строительного процесса (полностью или частично).

Схема строительства «под ключ» (долевое строительство) это «осуществление строительной деятельности управляющей организацией (проектно-строительным предприятием) по созданию объекта недвижимости на продажу с выполнением функций инвестора, заказчика, генерального проектировщика и генерального подрядчика с передачей готового к эксплуатации объекта собственникам» [2].

При данной схеме основной риск за реализацию проекта переходит на подрядчика, а заказчик занимает в проекте наблюдательную и неактивную роль.

Заключение договора по схеме строительства объекта «под ключ» перекладывает все риски заказчика на профессионального субъекта строительной деятельности – генерального подрядчика. Однако определены и недостатки такой схемы строительства:

- заказчик по договору на строительство объекта «под ключ» не имеет полномочий для принятия решений на промежуточных стадиях строительства. Внесение им изменений в утвержденную проектную документацию, изменение параметров возводимого объекта возможно только по согласованию с подрядчиком и за дополнительную плату.

- заказчик на подготовительной стадии, как правило, не в состоянии конкретно и полно сформулировать требования к возводимому объекту строительства;

- принятие подрядчиком на себя рисков влечет их денежную оценку и существенное общее удорожание строительства объекта.

В итоге, заключение такого договора может повлечь для заказчика строительство объекта, не в полной мере соответствующего его ожиданиям и требованиям по цене, существенно превышающей планируемый объем инвестиций.

Таким образом, выбор схемы управления проектом зависит от ряда факторов, влияние на которые оказывает заказчик и условия строительства. Целесообразно рассмотреть зарубежные организационные формы участия заказчика в управлении проектом и практику их применения. Результат может послужить формированию и аккумулированию в сложившейся системе рационального опыта, для его учета и распространения, и достижения целей инвестиционного проекта в строительстве с оптимальными показателями всеми его участниками.

## РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

В строительной сфере зарубежные инвесторы, банки, застройщики и подрядные организации выбирают использование стандартов и типовых договорных конструкций, которые основаны на партнерской модели отношений. Наиболее распространенными из них считаются стандарты и проформы контрактов Международной Федерации инженеров-консультантов (Fédération Internationale Des Ingénieurs-Conseils – FIDIC).

В результате поиска независимых экспертов-консультантов для Всемирной выставочной ярмарки в 1913 году ряд инженеров-консультантов встретились, чтобы обсудить возможность формирования глобальной федерации. Встреча увенчалась успехом, поскольку 22 июля 1913 года она привела к официальному учреждению FIDIC, Международной федерации инженерных советов, а позднее Международной федерации инженеров-консультантов. С годами Федерация постепенно превратилась в действительно глобальную организацию, в которой ассоциации представляют страны из всех регионов мира. Сегодня роль FIDIC стала важной для консалтинговой инженерной отрасли. FIDIC не только представляет страны, в которых расположены ассоциации-члены, она стала голосом инженерно-консалтинговой отрасли в глобализированном мире [3].

При основании FIDIC ее цель состояла в создании международной методологической базы, регламентирующей деятельность инженеров-консультантов. В дальнейшем функции FIDIC расширились – с 60-х годов XX века федерация проводит обширную деятельность по стандартизации договоров в различных сферах строительства. Основные усилия FIDIC направляет на формирование и издание типовых условий контрактов для регулирования отношений между участниками международных инвестиционно-строительных процессов и честного разделения рисков.

В настоящий момент основной пакет рекомендаций FIDIC включает следующие типовые контракты:

- «Красная книга» – условия договора на строительство;
- «Желтая книга» – условия договора на поставку оборудования, проектирование и строительство;
- «Серебряная книга» – условия договора для проектов, выполняемых «под ключ»;
- «Зеленая книга» – краткая форма договора;
- «Золотая книга» – условия контракта на проектирование, строительство и эксплуатацию объектов;
- «Белая книга» – типовой договор между заказчиком и консультантом на оказание услуг.

FIDIC предоставляет подробнейшие рекомендации для использования своих типовых договоров. Рекомендации FIDIC доступны для всех стран мира, переведены на различные языки, используются Международным банком реконструкции и развития и Европейским банком реконструкции и развития, государственными и частными застройщиками в разных строительных проектах регионального или международного уровней.

Общие правила и типовые контрактные формы не должны конфликтовать с местным законодательством и особенностями конкретных проектов. Этот вопрос решается путем разделения каждой проформы FIDIC на две части, связанные между собой.

Первая часть – «Общие условия контракта» – юридически выверенные положения договора, подходящие для любого строительного проекта, защищены авторским правом на интеллектуальную собственность и не могут быть изменены.

Вторая часть – «Условия для особого применения», – связана с первой частью перекрестными ссылками и предоставляет возможность принять в расчет условия, следующие из требований местного законодательства и особенностей проекта. Стандартного варианта второй части типовых контрактов FIDIC нет. Эта часть разрабатывается для каждого конкретного договора, но также имеются указания по подготовке контрактных положений. Например, изменение стоимости работ в процессе строительства для разных обстоятельств.

Выбор соответствующего типа договора зависит от схемы организации проекта и методов его управления.

«Красная книга» применяется для подрядной схемы, когда выполнение строительных или инженерных работ осуществляется по проекту, разработанному застройщиком или его представителем – инженером. Застройщик разрабатывает техническую документацию, контролирует стоимость, процесс и результаты работ на каждом этапе. Тогда, как правило, стоимость договора показывает подлежащую изменениям предварительную оценку, а реальная

оплата подрядчику рассчитывается на основании выполненных работ методом единичных расценок (определение стоимости строительства путем калькулирования в текущих ценах и тарифах элементов затрат, необходимых для реализации проекта). По проформе «Красной книги» подрядчик принимает на себя минимальные строительные риски, которые связаны с качеством материальных ресурсов, задержкой исполнения работ и обязанностью ликвидации их недостатков.

«Желтая книга» применяется для подрядной схемы, когда подрядчик, руководствуясь требованиями застройщика, подготавливает проект и проводит строительные-монтажные работы. Оплата подрядчику производится паушальными платежами (единовременные платежи, при которых не производится распределение платежей между отдельными наименованиями товаров и услуг) при достижении конкретных результатов. Помимо строительных рисков традиционной схемы, также подрядчик несет риски, связанные с возможной корректировкой объема работ.

«Серебряная книга» применяется чаще всего при строительстве «под ключ» готового к эксплуатации объекта, когда подрядчик берет на себя всю ответственность за создание и осуществление проекта. В данном случае важна достоверность оценки его сроков и итоговой стоимости. В рамках такого договора подрядчик выполняет функции проектировщика и поставщика, осуществляет все виды строительных и инженерных работ, сдает объект строительства в эксплуатацию и несет ответственность за результаты проекта, в том числе за правильность выполнения требований застройщика и непредусмотренные обстоятельства.

«Зеленая книга» применяется для проектов с малым объемом инвестиций или для сравнительно несложных, повторяющихся или краткосрочных видов работ. В договорах такого типа подрядчик работает по проекту застройщика.

«Золотая книга» применяется для договоров на проектирование, строительство и эксплуатацию объектов. Применяются для концессионных (форма государственно-частного партнерства, вовлечение частного сектора в эффективное управление государственной собственностью или в оказание услуг, обычно оказываемых государством, на взаимовыгодных условиях) и подобных им схем управления проектом со сроком 20 и более лет.

«Белая книга» координирует взаимоотношения застройщика и инженера-консультанта при строительстве объектов «под ключ» с привлечением иностранных инвестиций.

FIDIC считает стороннего инженера-консультанта основным элементом в процессе развития строительной отрасли. Инженер-консультант принимают участие в предпроектных работах и подготовке данных по проектной документации на строительство объекта. Согласно заключенному договору, представляет интересы заказчика в государственных надзорных органах и других органах государственной власти, деловых взаимоотношений на предприятиях (организациях) всех форм собственности. Участвует в проведении технического надзора в течение всего периода строительства объекта. В случае принятия решения о консервации объекта участвует в разработке необходимых мероприятий, определении сроков их выполнения и организации контроля за их выполнением.

Использование проформы FIDIC в Республике Беларусь увеличивается пропорционально увеличению количества реализуемых инвестиционных проектов. Как правило, проформы FIDIC используются при реализации крупных инфраструктурных проектов, особенно часто – в случае финансирования инвестиционных проектов международными банками.

Согласно [4] «договорные отношения между заказчиком и подрядчиком при их согласии могут регулироваться путем применения международных типовых контрактов Международной федерации инженеров-консультантов (FIDIC) с учетом необходимости соблюдения требований законодательства, в том числе настоящих Правил».

Практика применения типовых договоров FIDIC в Республике Беларусь сегодня имеет преимущества и недостатки. Таким образом, к преимуществам относят:

- типовые договоры могут быть применены к различным проектам в области промышленного и гражданского строительства;
- условия договоров тщательно проработаны и детализированы;

- типовые договоры FIDIC применяются международными подрядчиками и застройщиками, а также финансовыми институтами;
- применение данных типовых контрактов повышает престиж организации, так как говорит о высоком профессиональном уровне организации и гарантирует качество объекта строительства, соответствующее международным стандартам.

В свою очередь к основному недостатку типовых договоров FIDIC относят недостаточную адаптированность к законодательству Республики Беларусь.

## ВЫВОДЫ

Сегодня Постановлением коллегии Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 05.07.2021 г. №155 «О типовых контрактах Международной федерации инженеров-консультантов» определена возможность использования типовых контрактов FIDIC. Разработаны методические рекомендации по применению типовых контрактов FIDIC с учетом требований законодательства Республики Беларусь в сфере строительства, утвержденные Постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 06.07.2021 г. № 67.

Таким образом, целесообразно исследовать практику использования типовых контрактов FIDIC в Республике Беларусь для формирования и аккумулирования рационального опыта, для его учета и распространения, и достижения целей инвестиционного проекта в строительстве с оптимальными показателями всеми его участниками.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. СТБ 2529-2018. Строительство. Управление инвестиционными проектами. Основные положения.
2. ТКП 45-1.02-298-2014 (с изм.) (02250). Строительство. Предпроектная (предынвестиционная) документация. Состав, порядок разработки и утверждения.
3. International Federation Of Consulting Engineers [Electronic resource]. – Access mode: <https://fidic.org>. – Date of access: 03/24/2022.
4. Правила заключения и исполнения договоров строительного подряда, утвержденные постановлением Совета Министров РБ от 15.09.1998 г. № 1450 (с изм. и доп.).

## REFERENCES

1. STB 2529-2018. Construction. Investment project management. Basic provisions.
2. ТКП 45-1.02-298-2014 (as amended) (02250). Construction. Pre-design (pre-investment) documentation. Composition, development and approval procedure.
3. International Federation Of Consulting Engineers [Electronic resource]. – Access mode: <https://fidic.org>. – Date of access: 03/24/2022.
4. Rules for the conclusion and execution of construction contracts, approved by the resolution of the Council of Ministers of the Republic of Belarus of 15.09.1998, No. 1450 (with amendments and additions).