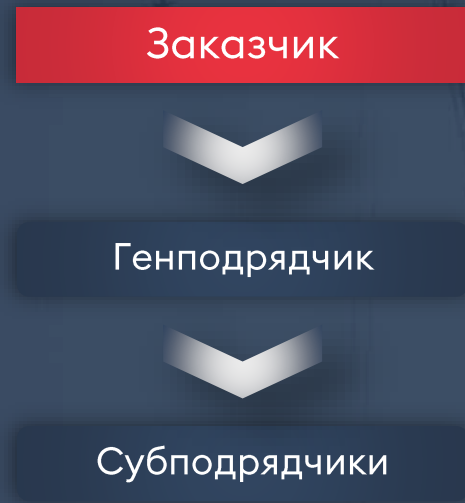


Генподрядчик – подрядчик – поставщик

Варианты треугольника

28 ноября 2023 г.

Заказчик + единый
генподрядчик



Заказчик + прямые
подрядчики

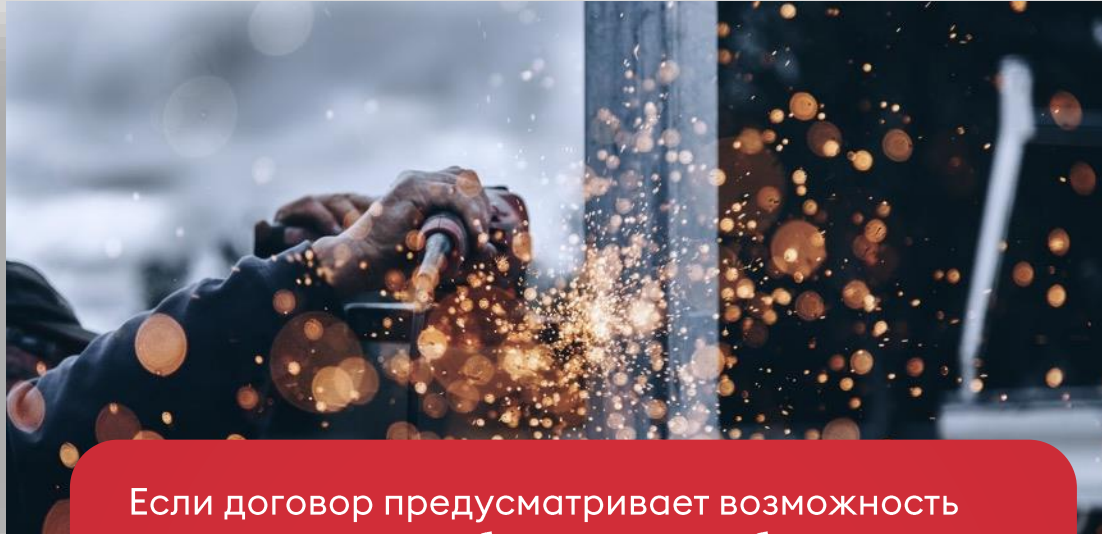


Комбинированный
вариант



Единый генеральный подрядчик

Сроки реализации проекта	проект может быть реализован достаточно оперативно за счет возможности совмещения нескольких стадий и видов работ одним ГП, но до выбора ГП и начала работ заказчик должен сформировать детальное техническое задание
Цена	единая цена риск завышенной цены, поскольку на момент фиксации цены отсутствует проектная документация, и ГП не знает точный объем работ, а также поскольку подрядчик несет единую ответственность за весь объем работ
Уровень вовлеченности и контроля со стороны заказчика	до найма ГП заказчик должен подготовить максимально детальное техническое задание (NB: заказчик может поручить ГП подготовить такое техническое задание) после найма ГП роль заказчика в реализации проекта минимальна
Качество работ	в силу неактивной вовлеченности заказчика в процесс строительства и отсутствия независимого контроля со стороны проектировщика контроль за качеством невысокий
Ответственность	единое ответственное перед заказчиком лицо
Потенциал конфликтной ситуации	высокий в силу недостаточной определенности технического задания, отсутствия активного контроля за ГП и отсутствия контроля заказчика за расходами
Целесообразность использования	несложные объекты, в отношении которых заказчик может дать детальное техническое задание и за реализацией которых не требуется активный контроль



Если договор предусматривает возможность для заказчика и субподрядчика обращаться с претензиями напрямую друг к другу, минуя генерального подрядчика, то режим ответственности может быть неясен (*напр.*, как юридически квалифицировать привлечение субподрядчиком к ответственности заказчика и снимает ли это с заказчика ответственность перед генеральным подрядчиком за то же нарушение)

П. 6 ст. 709 ГК РФ

Если иное не предусмотрено законом или договором, заказчик и субподрядчик не вправе предъявлять друг другу требования, связанные с нарушением договоров, заключенных каждым из них с генеральным подрядчиком

Субподрядчики на отдельные виды работ

Режим ответственности – у каждого по своему договору (свои неустойки, ограничения ответственности и проч.), а не в порядке регресса

Несколько прямых подрядчиков

Сроки реализации проекта	<p>проект может быть реализован достаточно оперативно за счет возможности совмещения нескольких стадий и видов работ несколькими подрядчиками</p> <p>выбор подрядчиков необязательно должен быть одновременным, техническое задание для каждого подрядчика может вырабатываться по мере готовности информации, что не снижает скорость реализации проекта</p>
Цена	<p>нет единой цены</p> <p>более низкая цена в силу отсутствия высокого коэффициента риска для ГП (более понятный объем работ и нет единой ответственности) и более активного контроля заказчика за ценообразованием</p>
Уровень вовлеченности и контроля со стороны заказчика	<p>высокий уровень вовлеченности и контроля со стороны заказчика в силу необходимости координации работ подрядчиков</p>
Качество работ	<p>контроль за качеством со стороны заказчика высокий, но велик потенциал споров между подрядчиками</p>
Ответственность	<p>нет единого ответственного перед заказчиком лица</p>
Потенциал конфликтной ситуации	<p>высокий в силу отсутствия единого центра ответственности</p>
Целесообразность использования	<p>при наличии необходимого квалифицированного штата у заказчика (включая возможность контролировать работы нескольких подрядчиков) и готовности заказчика принимать на себя риски отсутствия единой цены и единого центра ответственности</p>

Сочетание в
проекте
генподрядчика и
прямых
подрядчиков может
нести в
себе ряд рисков



необходимость получения согласия генерального подрядчика (ст. 706 ГК РФ)



необходимость координации и совместимости работ (и результата работ) генерального подрядчика и прямых подрядчиков и (или) прямых подрядчиков между собой



возможные ссылки друг на друга в попытке избежать ответственности



возможная неопределенность с гарантией качества работ генерального подрядчика и прямого подрядчика

Все больше заказчиков нанимают поставщиков технологического оборудования напрямую

Поставка технологического оборудования и материалов для строительства (особенно из-за рубежа) стала намного более сложной – в условиях более тяжелого положения подрядчиков заказчики все чаще берут заключение договоров с поставщиками на себя

Преимущества

- Прямые гарантии поставщика в пользу заказчика
- Возможность получения гарантий поставщиком через экспортно-кредитное агентство, что может снизить цену для заказчика
- Возможность заявления прямых требований заказчиком поставщику
- Существенные финансовые потоки не перераспределяются через подрядчика

Недостатки

- Отсутствие координации со стороны генподрядчика
- Необходимость большей вовлеченности заказчика в проект
- Возможность перекрестных споров генподрядчика с поставщиком => постоянные попытки генподрядчика в отношениях с заказчиком снизить или исключить свою ответственность, в т.ч. за несоблюдение графиков, со ссылкой на нарушение обязательств поставщиком, и как следствие, встречных обязательств заказчика и т.д.

Прямое привлечение заказчиком поставщиков / подрядчиков создает проблему координации между ними, с одной стороны, и генеральным подрядчиком, с другой стороны. Такая ситуация может приводить к спорам с участием всех троих сторон, поэтому арбитражные оговорки в договорах (заказчика с генеральным подрядчиком и заказчика с прямым подрядчиком/поставщиком) должны быть синхронизированы и допускать многосторонний арбитраж с тремя сторонами

Уступки и ОПЦИОНЫ



В договоре подряда на строительство промышленного объекта интересам заказчика существенным образом служат:

- уступка подрядчиком в пользу заказчика гарантий на оборудование от поставщиков и производителей
- опцион на передачу договоров с субподрядчиками / поставщиками / лизингодателями и передачу материалов и оборудования

Опцион на передачу договоров и материалов и оборудования защищает заказчика от риска банкротства подрядчика и (или) выхода подрядчика из проекта по иным причинам

Заказчик сможет быстро «забрать» субподрядчиков и поставщиков, а также материалы и оборудования для продолжения реализации проекта

01

Подрядчик включает в свои договоры с контрагентами положения об уступке, соответствующие договору подряда

02

Заказчик направляет подрядчику уведомление о реализации опциона с указанием конкретных договоров / материалов и оборудования

03

Независимый оценщик определяет стоимость передаваемых прав и обязанностей по договорам / материалов и оборудования

04

Заказчик выкупает права и обязанности по договорам / материалы и оборудование (при этом стоимость самого опциона входит в цену договора подряда)

Как писать договор, чтобы снизить риск увеличения цены

Устанавливать обязанность генподрядчика по сотрудничеству и координации всех участников проекта, включая субподрядчиков, прямых подрядчиков и поставщиков, а также перекрестные обязанности в договорах с прямыми подрядчиками и поставщиками

Закрывать на подрядчике ответственность за приемку и использование в работе результатов других участников проекта – проектную документацию от проектировщика, рабочую от поставщика, приемку поставляемого оборудования и др.

Использовать механизмы уступок и опционов, чтобы иметь возможность забрать на себя права требования к субподрядчикам, поставщикам и др.; объединять участников проекта едиными арбитражными оговорками

Устанавливать четкие требования к привлекаемым генподрядчиком субподрядчикам, договорные условия, которые необходимо отразить в договорах с ними и т.д.

Виолетта Дрондина

Юрист «Кучер Кулешов Максименко и партнеры»

Violetta.Drondina@kkmp.legal

Подписывайтесь на
наш telegram-канал!

