

ЮРИСКОНСУЛЬТ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

WWW.PANOR.RU

Издательский Дом



ПАНОРАМА

WWW.PANOR.RU

НАУКА И ПРАКТИКА

4
2023

ГЛАВНАЯ ТЕМА:

**ЖИЛИЩНОЕ
СТРОИТЕЛЬСТВО**



ISSN 2074-966X

Журнал

«ЮРИСКОНСУЛЬТ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ»

№ 04 (225)/2023

Журнал зарегистрирован
Министерством Российской Федерации
по делам печати, телерадиовещания и средств
массовых коммуникаций
ПИ № 77-15426 от 15.05.2003
Член комитета ТП РФ
по предпринимательству в сфере строительства
Журнал издается под эгидой Международной
академии строительства, архитектуры и дизайна

Учредитель:

Региональная благотворительная общественная
организация инвалидов и пенсионеров
«Просвещение»
(109180, г. Москва, ул. Малая Полянка, д. 8),
Научно-образовательное учреждение
Академия общественно-экономических наук
и предпринимательской деятельности
(117049, г. Москва, Ленинский пр-т, д. 4, стр. 1 А),
ЗАО «Арманд-Трейд»
(107076, г. Москва, ул. Богородский Вал, д. 6, кор. 1),
ЗАО «СвязьПромРегион»
(127410, г. Москва, Алтуфьевское ш., д. 52),
Некоммерческое партнерство помощи инвалидам
«ПРОСВЕЩЕНИЕ»
(119049, г. Москва, ул. Донская, д. 4, стр. 1)

Издатель:

© Издательский Дом «Панорама»
127015, г. Москва, Бумажный проезд,
д. 14, стр. 2, подъезд 3, а/я 27
www.panor.ru

Генеральный директор ИД «Панорама» —
Председатель Некоммерческого фонда содействия
развитию национальной культуры и искусства
К.А. Москаленко

Издательство «Стройиздат»

127015, г. Москва, Бумажный проезд,
д. 14, стр. 2, подъезд 3, а/я 27
Тел. 8 (495) 274-2222
www.panor.ru

Главный редактор Ирина Щербань

РЕДАКЦИОННАЯ КОЛЛЕГИЯ

Аржанкин С.Ф., заместитель генерального
директора ОАО «Трест Мосэлектротрагстрой»
Рыжаков А.П., профессор кафедры уголовно-
правовых дисциплин Тульского филиала
Международного юридического института,
канд. юрид. наук,
заслуженный работник высшей школы РФ

Григорьева Е.В., доцент Забайкальского
государственного университета, канд. экон. наук

Иванов А.И., начальник отдела юридического
консалтинга АКГ «Интерком-аудит»,
канд. юрид. наук

Чернов В.А., д-р экон. наук, профессор,
заведующий кафедрой бухгалтерского учета
и аудита, профессор

Чиликина З.Н., канд. экон. наук, профессор,
зав. кафедрой экономики, строительства
и права Московской академии рынка труда
и информационных технологий

Верстка Потапова Т.Г.

Корректор Трофименко Л.Н.

Журнал распространяется через каталоги
ОАО «Агентство «Роспечать», Объединенный каталог
«Пресса России», «Каталог периодических изданий».
Газеты и журналы» агентства «Урал-пресс»
(индекс на полугодие — 82771) и «Каталог Российской
прессы» (индекс на полугодие — 16613),
а также путем прямой редакционной подписки.

Отдел подписки:

Тел. 8 (495) 274-22-22 (многоканальный)
E-mail: podpiska@panor.ru

Отдел рекламы:

Тел. 8 (495) 274-22-22 (многоканальный)
E-mail: reklama@panor.ru

Приглашаем авторов к сотрудничеству.
Статьи, консультации и комментарии в журнале
публикуются на безгонорарной основе.

Подписано в печать 10.04.2023

Отпечатано в типографии
ООО «Типография «Принт Формула»,
117437, Москва, ул. Профсоюзная, д. 104

Установочный тираж 5000 экз.

Цена свободная.

СОДЕРЖАНИЕ

ТЕМА НОМЕРА: ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

М.В. Шувалова

Жилищное строительство:

сохранение темпов ввода жилья и планы

по повышению его качества 03

В статье речь идёт о нормативном регулировании отношений в строительной отрасли, практических результатах по ключевым направлениям деятельности, а также задачах, на которые нужно обратить особое внимание в 2023 году.

Так ли все хорошо в жилищном строительстве 11

Мнение экспертов о текущем состоянии сферы жилищного строительства.

ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

Обзор законодательства 15

Представлены свежие нормативные правовые акты, касающиеся бизнеса в целом и строительной отрасли, в частности.

ДОГОВОРНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

Р.А. Гезиханов

Особенности управления контрактами

в строительстве: мировой опыт

и российская практика 21

В статье изложены особенности использования контрактного менеджмента при различных методах организации строительства. Показан опыт такого применения в зарубежных странах. Проведен сравнительный анализ агентских отношений в гражданском законодательстве различных стран в зависимости от видов договорной деятельности.



СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

Третьейская оговорка.....	29
---------------------------	----

Включенная в договор подряда так называемая «третьейская оговорка» послужила предметом спора между строительной компанией и акционерным обществом. Одна сторона считала, что указанный пункт договора не может быть признан действительным, вторая — возражала. Суды также не пришли к однозначному решению.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ
И ЭЛЕКТРОННЫЙ ДОКУМЕНТООБОРОТ

Победит ли искусственный интеллект юриста?	42
--	----

Эксперты рассуждают о внедрении искусственного интеллекта в профессию, возможных рисках при использовании подобных технологий и своем опыте в данной сфере.

ОХРАНА ТРУДА И ТРУДОВЫЕ ОТНОШЕНИЯ

Т.М. Соколиная

Кадры в электронном доступе.....	46
----------------------------------	----

В статье разъясняются особенности взаимодействия работодателя с дистанционным работником. Анализируется возможность применения электронного кадрового документооборота. Приведены единые требования к оформлению электронных документов.

НАШИ ЭКСПЕРТЫ ОТВЕЧАЮТ НА ВОПРОСЫ ЧИТАТЕЛЕЙ

Д. Балашов

О сроке действия разрешения на строительство	50
--	----

И. Сухарников

О правомерности требований природоохранного прокурора.....	58
--	----

ВОПРОС-ОТВЕТ	20, 62, 63
--------------------	------------



ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПОДПИСКЕ:

Тел.: 8 (495) 274-22-22 (многоканальный).

E-mail: podpiska@panor.ru www.panor.ru

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: СОХРАНЕНИЕ ТЕМПОВ ВВОДА ЖИЛЬЯ И ПЛАНЫ ПО ПОВЫШЕНИЮ ЕГО КАЧЕСТВА

М.В. Шувалова, юристконсульт ООО «НПП «Гарант-Сервис-Университет»

Основные направления государственной политики в области жилищного строительства и формирования комфортной и безопасной среды для проживания граждан и целевые показатели, которых необходимо достичь в ближайшие годы, закреплены, в частности, в Указе Президента РФ от 21 июля 2020 г. № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года» и национальном проекте «Жилье и городская среда». Среди них — улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно, увеличение объема жилищного строительства как минимум до 120 млн кв. м в год, повышение качества городской среды в 1,5 раза.

По данным Минстроя России, несмотря на все внешние ограничения, в 2022 году все целевые показатели по ключевым проектам были достигнуты, а некоторые даже значительно превысили прогнозные значения. О наиболее важных результатах и планах развития отрасли строительства и ЖКХ на ближайшую перспективу расскажем далее.

НОРМАТИВНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

Как отметил Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин в ходе правительственного часа в Госдуме, всего в прошлом году в целях корректировки регулирования отношений в сфере строительства и поддержки отрасли в условиях кризиса было принято 17 федеральных

законов, 152 акта Правительства РФ и 67 приказов Минстроя России. Среди важнейших решений стоит выделить, в частности, следующие.

— Субсидирование процентной ставки по кредитам, предоставляемым застройщикам для реализации новых жилищных проектов (Постановление Правительства РФ от 31 марта 2022 г. № 534). Благодаря данной мере поддержки проектного финансирования — принятой, напомним, в условиях действия ключевой ставки 20% — застройщик мог получить кредит по ставке не более 15%, а банк, его выдавший, — возмещение недополученных доходов в виде компенсации 7,5% ставки. Распространялась она на кредитные договоры, заключенные не позднее 15 октября 2022 года (срок был сокращен, изначально предполагалось, что такое субсидирование будет осуществляться по оформленным до 31 декабря 2022 года включительно кредитным договорам).

— Сокращение инвестиционно-строительного цикла. Согласно ч. 9.1 ст. 5.2 Градостроительного кодекса с 1 мая 2022 года органам власти запрещено требовать от застройщика представления документов и сведений, которые уже имеются в распоряжении этих органов. С 12 августа прошлого года действует обновленный — сокращенный — исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов и согласований, необходимых застройщикам для ре-

ализации проектов по строительству объектов капитального строительства (Постановление Правительства РФ от 28 июля 2022 г. № 1348). Таким образом, число административных процедур для застройщика сократилось с 989 до 751. Кроме того, был установлен упрощенный порядок проведения экспертизы проектной документации и определены особенности внесения изменений в проектную документацию, получившую положительное заключение государственной экспертизы, в том числе в связи с заменой строительных ресурсов на аналоги (Постановление Правительства РФ от 2 апреля 2022 г. № 575, Постановление Правительства РФ от 4 апреля 2022 г. № 579). Важно, что действие данного особого регулирования продлено до 31 декабря 2023 года (Постановление Правительства РФ от 29 декабря 2022 г. № 2500). «В этом году предстоит работа по синхронизации экологической, историко-культурной и градостроительной экспертиз — мы продолжаем отрабатывать корректировку Градостроительного кодекса РФ в этой части. Также продолжаем работу над совершенствованием технического регулирования в строительстве и предлагаем принципиально изменить подход к обоснованию проектных решений, отказаться от избыточного набора обязательных требований, внедрить новый механизм обоснования проектных решений — через стандарты организаций в том числе, — рассказал Ирек Файзуллин. — Продолжается работа над цифровизацией строительной отрасли. В прошлом году запущена первая очередь государственной информационной системы градостроительной деятельности, сейчас регионы вводят в эксплуатацию свои системы и интегрируют их в федеральную, и здесь ставится задача сформировать цифровую вертикаль сопровождения всего инвестицион-

но-строительного процесса. Эту работу мы с регионами предполагаем завершить до конца 2024 года».

— Возможность изменения существенных условий, в том числе цены, государственных и муниципальных контрактов, предметом которых является выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства либо по сохранению объектов культурного наследия, — при возникновении обстоятельств, влекущих невозможность исполнения контрактов и независящих при этом от их сторон (Постановление Правительства РФ от 16 апреля 2022 г. № 680). Данная возможность сохранена и на 2023 год.

Нельзя не отметить, что в прошлом году была принята Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года (утверждена Распоряжением Правительства РФ от 31 октября 2022 г. № 3268-р; далее — Стратегия). Она разработана с учетом целого ряда стратегических и программных документов. Руководствоваться положениями Стратегии федеральные органы власти должны будут при реализации государственных программ и иных документов, региональным рекомендовано делать то же самое.

Среди основных социальных эффектов, которые ожидаются по итогам реализации Стратегии, — улучшение жилищных условий за счет повышения доступности жилья и развития жилищно-коммунальной сферы, повышение качества коммунальных услуг, в том числе путем модернизации инфраструктуры, увеличение уровня комфортности городской среды. Ожидаемые экономические эффекты — сокращение сроков и затрат в рамках инвестиционно-строительного цикла (за счет снятия административных барьеров,

повышения уровня цифровой зрелости участников отрасли, внедрения новых технологий), увеличение прозрачности и инвестиционной привлекательности отрасли, повышение спроса на отечественную промышленную продукцию в рамках процесса по локализации производства строительных материалов и оборудования для строительства и ЖКХ, увеличение объемов налогов и взносов во внебюджетные фонды за счет роста прибыли организаций и др.

Отмечается в Стратегии среди прочего и необходимость совершенствования системы управления капитальными вложениями в объекты государственной и муниципальной собственности. В том числе — в части перехода к среднесрочному планированию таких вложений, осуществляемых с привлечением средств федерального бюджета, на основании комплексной государственной программы РФ «Строительство». Напомним, соответствующая пятилетняя программа была также утверждена в прошлом году (Постановление Правительства РФ от 30 сентября 2022 г. № 1730). Цели, которые должны быть достигнуты к 2027 году при ее реализации, — увеличение как минимум в 1,5 раза объема ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства, включенных и подлежащих включению в федеральную адресную инвестиционную программу¹, по сравнению с показателями 2022 года, сокращение не менее чем в два раза числа объектов, включенных в федеральный реестр незавершенных объектов капитального строительства.

Перечень социальных, инфраструктурных и других значимых объектов, которые будут построены или модернизированы в 2023-2027 годах с использованием средств федерального бюджета в рамках указанной комплексной программы, утвержден Распоряжением Правительства РФ

от 7 февраля 2023 г. № 267-р. В нем — медицинские, образовательные, спортивные учреждения, музеи, транспортная инфраструктура. В том числе главное здание Государственного музея изобразительных искусств имени А.С. Пушкина (запланированы комплексная реконструкция, реставрация и приспособление под современные музейные технологии), Государственная Третьяковская галерея (строительство корпуса на Кадашевской набережной), Санкт-Петербургская государственная консерватория имени Н.А. Римского-Корсакова (реконструкция и реставрация основного здания) и многие другие.

КЛЮЧЕВЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ

ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:

ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

На реализацию мероприятий, предусмотренных нацпроектом «Жилье и городская среда», в прошлом году из федерального бюджета было направлено 258,5 млрд руб., при этом кассовое исполнение составило 99,9%, отметил Ирек Файзуллин (данные Счетной палаты РФ это подтверждают).

Среди результатов в первую очередь отмечается объем ввода жилья — 102,7 млн кв. м, это очередной рекорд. В 2021 году этот показатель составил 92,6 млн кв. м. Сохранять такие темпы жилищного строительства помогает, по словам министра, ведущая регионами работа по вовлечению в оборот земельных участков и наращиванию градостроительного потенциала территорий. В этом году положительная динамика сохраняется: по данным Минстроя России², в январе было введено уже 12,2 млн кв. м — на 18% больше, чем в январе прошлого года. Отслеживать реализацию проектов по строительству жилья позволяет, Напомним, единая информационная система жилищного строительства (размещена по адресу: наш.дом.рф, оператором яв-

ляется Единый институт развития в жилищной сфере — АО «ДОМ.РФ»).

А вот показатели по ипотечному кредитованию в прошлом году снизились: число выданных кредитов составило 1,3 млн, общая сумма — 4,8 трлн руб. В 2021 году было выдано 1,9 млн кредитов на 5,7 трлн руб. Тем не менее прошлогодние значения все равно превышают показатели, содержащиеся в паспорте нацпроекта (актуальная версия размещена на сайте Минстроя России: minstroyrf.gov.ru/docs/221887/) — согласно ему в 2022 году объем ипотечных жилищных кредитов должен был составить 4 трлн руб.

Напомним, нацпроект предусматривает постепенное увеличение объема ипотечного кредитования при снижении среднего уровня процентной ставки по ипотечным кредитам. Поэтому ключевыми с точки зрения поддержки отрасли в этом направлении стали прошлогодние решения о продлении и расширении ряда ипотечных программ. Так, до 1 июля 2024 года продлено действие программы льготной ипотеки — до этой даты может быть заключен кредитный договор (Постановление Правительства РФ от 28 декабря 2022 г. № 2485; далее — Постановление № 2485). Ставка по кредиту — не более 8%, максимальный размер кредита — 30 млн руб., если в ипотеку покупается жилье в Москве, Санкт-Петербурге, Московской или Ленинградской области, 15 млн руб. — если в остальных субъектах РФ. Однако субсидируется государством до 8% ставка только в части кредита, не превышающей 12 млн и 6 млн руб. соответственно, для оставшейся суммы процентная ставка будет иной. Всего в 2022 году, по данным Минстроя России, на таких условиях было выдано 285,1 тыс. кредитов на сумму около 1,28 трлн руб.

Также Постановлением № 2485 были скорректированы условия

предоставления так называемой семейной ипотеки: теперь для ее получения сроки рождения детей не имеют значения — если у лица, оформляющего ипотеку, на дату заключения договора есть двое детей младше 18 лет, он вправе воспользоваться этой программой и получить кредит по ставке 6%. Размеры субсидируемых таким образом кредитов и их максимальные суммы — такие же, как в программе льготной ипотеки, — они были указаны выше. В прошлом году в рамках данной программы было оформлено 169,3 тыс. кредитов на сумму 792,3 млрд руб.

Временные рамки реализации программы, позволяющей многодетным семьям получать по 450 тыс. руб. для погашения долга по ипотеке, расширены. Получить такую выплату смогут те граждане, у которых третий ребенок родится до конца 2023 года, а не 2022, как предусматривалось ранее. А кредит, погашение которого предполагается за счет этой выплаты, может быть оформлен до 1 июля 2024 года (Постановление Правительства РФ от 29 сентября 2022 г. № 1722). В прошлом году объем таких выплат составил 84,1 млрд руб., использованы они были для погашения долга по 188,3 тыс. кредитам.

До конца 2030 года продлено действие программы «Дальневосточная ипотека» (Постановление Правительства РФ от 30 ноября 2022 г. № 2182). Ставка по таким льготным кредитам — 2%, максимальный размер кредита — 6 млн руб. Объем такой ипотеки в прошлом году составил 110 млрд руб. (по 24,5 тыс. кредитов).

Программа сельской ипотеки, которая должна была завершиться 31 декабря 2022 года, стала бессрочной (Постановление Правительства РФ от 18 августа 2022 г. № 1437). Ставка по оформляемым по ней кредитам — не более 3%. В прошлом году было выдано 12,7 тыс. кредитов на сумму 33,3 млрд руб. Кстати, имен-

но по данной программе отмечается наиболее значительный спад по сравнению с 2021 годом, в течение которого было оформлено 52 тыс. таких кредитов объемом 99,9 млрд руб.

Кроме того, напомним, в прошлом году начала действовать программа льготной ипотеки для IT-специалистов (Постановление Правительства РФ от 30 апреля 2022 г. № 805). Ставка — до 5% годовых, размер субсидируемой таким образом суммы кредита — 18 млн руб. в городах-миллионниках, 9 млн руб. — в остальных населенных пунктах, максимальный размер кредита — 30 млн и 15 млн руб. соответственно. В прошлом году было выдано уже 5,7 тыс. таких кредитов на сумму 52,4 млрд руб.

Подробную информацию обо всех действующих в России льготных ипотечных программах, в том числе о запущенной в этом году программе для жителей новых субъектов РФ, можно найти в подготовленной экспертами компании «Гарант» тематической справке.

Строительство нового жилья и необходимой инфраструктуры осуществляется, напомним, в том числе в рамках комплексного развития территорий (КРТ). По данным Минстроя России, 828 территорий площадью более 26,5 тыс. гектаров рассматриваются в качестве тех, где может быть применен механизм КРТ. По состоянию на начало февраля было заключено 206 договоров о КРТ, выдано 72 разрешения на строительство. «К примеру, в Ростовской области в рамках КРТ планируется построить 1,5 млн жилья, пять школ, десять детских садов, шесть физкультурно-оздоровительных комплексов, четыре объекта здравоохранения, — рассказал Ирек Файзуллин. — Сейчас мы с депутатами, профильным комитетом [Комитетом Госдумы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. — ГАРАНТ.РУ] отработываем вопросы внесения в

законодательство о КРТ изменений, которые позволят использовать ранее утвержденную проектно-сметную документацию по планировке территорий, проектировать новые объекты одновременно с изъятием существующих и выносить на торги смежные участки КРТ с разными видами разрешенного использования».

С опережением плановых сроков, по словам министра, реализуется расселение аварийного жилья: в 2022 году было переселено 187,8 тыс. человек из более чем 3 млн кв. м такого жилья. Текущую программу — предполагающую расселение граждан из жилищного фонда, признанного аварийным по состоянию на 1 января 2017 года, — завершили уже 12 регионов: Санкт-Петербург, Севастополь, Сахалинская, Саратовская, Магаданская области, Кабардино-Балкарская, Карачаево-Черкесская, Чеченская республики, республики Дагестан, Адыгея, Калмыкия, Камчатский край. 39 субъектов РФ намерены завершить ее в 2023 году, то есть на год раньше плана. Всего, напомним, согласно федеральному проекту «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» (входит в нацпроект «Жилье и городская среда») в 2019-2024 годах более 500 тыс. человек должны быть переселены из 9 млн кв. м аварийного жилищного фонда. Важно отметить, что девять регионов уже начали новую программу — по расселению граждан из жилья, признанного аварийным после 1 января 2017 года. Как отмечается в Стратегии, объем жилищного фонда, признанного аварийным за период с 1 января 2017 до 1 января 2022 года, составляет 14,4 млн кв. м, в нем проживают около 800 тыс. человек. Как видно, темпы увеличения аварийного фонда выше темпов его расселения, поэтому процесс переселения из него людей, очевидно, должен ускоряться.

Не менее важными являются вопросы, связанные с капитальным ремонтом многоквартирных домов (МКД). По словам Ирека Файзуллина, в прошлом году было отремонтировано 53,7 тыс. МКД, что позволило улучшить жилищные условия для 8 млн человек. «Это больше, чем в 2021 году, но мы считаем, что, конечно, недостаточно. Сегодня мы продолжаем работу над совершенствованием законодательства в части управления многоквартирными домами. Утверждены новые методические рекомендации по составу работ при проведении капитального ремонта [соответствующий Приказ Минстроя России от 29 декабря 2022 г. № 1159/пр вступит в силу с 1 марта 2023 года. — ГАРАНТ.РУ], установлен порядок осуществления госконтроля за соблюдением региональными операторами законодательных требований при проведении капитального ремонта. Продолжается работа по введению права регионов определять очередность работ с учетом результатов обследования домов. Также совместно с профильным комитетом Госдумы работаем над созданием института гарантирующих управляющих компаний, что позволит обеспечить непрерывную эксплуатацию многоквартирных домов», — отметил министр.

В прошлом году были улучшены жилищные условия 30,8 тыс. семей из тех категорий, которые имеют право на обеспечение жильем за счет бюджетных средств: молодые семьи, дети-сироты, инвалиды, ветераны, граждане, пострадавшие в результате радиационных аварий и катастроф, лица, выезжающие из районов Крайнего Севера и др. Из федерального бюджета на это было направлено 42 млрд руб., из региональных — более 12 млрд руб.

Стоит отметить, что в 2022 году началось формирование единого реестра граждан, перед которыми у

государства имеются жилищные обязательства, к концу года в него были внесены сведения о 270 тыс. семей. Как отмечается в Письме Минстроя России от 13 января 2022 г. № 584-ЮГ/16, начиная с 2023 года распределение между регионами средств федерального бюджета на реализацию мероприятий госпрограммы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» в части обеспечения нуждающихся граждан жильем будет осуществляться на основании сведений из этого реестра. Поэтому региональным органам власти необходимо обеспечить внесение в него и постоянную актуализацию данных о гражданах — участниках этой программы.

На постоянном контроле у министерства находится также вопрос обеспечения защиты прав граждан — участников долевого строительства. За 2022 год 15,7 тыс. человек получили денежное возмещение в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ на сумму более 55 млрд руб., еще для 13,1 тыс. граждан жилье было достроено.

Крайне важная и сложная задача — модернизация коммунальной инфраструктуры. По данным Минстроя России, протяженность сетей теплоснабжения в стране составляет 166,8 тыс. км, водоснабжения — 573,8 тыс. км, водоотведения — 199,3 тыс. км. Ежегодно ветшает 3% сетей, а заменяется 1-2%. Доля линейных объектов, которые на сегодняшний день нуждаются в замене, — 42%.

На обновление коммунальной инфраструктуры, которое осуществляется в рамках разных проектов, из федерального бюджета в прошлом году было выделено 170 млрд руб., рассказал Ирек Файзуллин. В рамках реализации федерального проекта «Чистая вода» (входит в нацпроект «Жилье и городская среда») построено 363 объекта, федерального про-

екта «Оздоровление Волги» (входит в нацпроект «Экология») — 24. За счет средств Фонда национального благосостояния было построено 45 объектов, проектирование и строительство более 318 объектов ведется за счет инфраструктурных бюджетных кредитов.

Стоит отметить, что в этом году была запущена новая программа модернизации коммунальной инфраструктуры на 2023–2027 годы, регионы будут реализовывать ее по своим пятилетним комплексным программам — сейчас идет процесс их утверждения Правительственной комиссией по региональному развитию в РФ³. В ближайшие два года на реализацию программы из федерального бюджета планируется выделить 130 млрд руб.

НА ЧТО НУЖНО ОБРАТИТЬ ОСОБОЕ ВНИМАНИЕ В 2023 ГОДУ

Все показатели нацпроекта «Жилье и городская среда» в прошлом году были достигнуты или даже перевыполнены, кассовое исполнение составило почти 100% сводной бюджетной росписи — 258,4 млрд руб., подтвердила в ходе правительственного часа в Госдуме аудитор Счетной палаты РФ Наталья Трунова. Тем не менее несколько проблемных моментов в реализации нацпроекта палата выделила.

1. Три показателя были достигнуты благодаря тому, что в декабре 2022 года их плановые значения были снижены. Это средний уровень процентной ставки по ипотечным кредитам, количество построенных и модернизированных объектов питьевого водоснабжения и доля городского населения, обеспеченного качественной питьевой водой из систем централизованного водоснабжения.

2. Из 102,7 млн кв. м введенного жилья (план по вводу в прошлом году перевыполнен на 128%) более 56% — индивидуальные жилые дома,

а для этого сектора предусмотрено значительно меньше мер господдержки, чем для МКД. В 19 регионах доля объектов индивидуального жилищного строительства (ИЖС) превышает 70%, а данных об обеспечении территорий ИЖС необходимой инфраструктурой практически нет.

3. Фиксируются проблемы с качественными характеристиками вводимого жилья в секторе МКД, в том числе — с обеспечением новых домов социальной инфраструктурой. «Наши проверки показывают, что даже на успешных территориях комплексного освоения, где строительство социальных объектов синхронизировано со строительством жилья, мест в учреждениях социальной сферы недостаточно», — подчеркнула Наталья Трунова.

Счетная палата РФ подготовила рекомендации по устранению этих проблем. В них, в частности, отмечается необходимость дифференцирования господдержки жилищного сектора с учетом приоритетов пространственного развития и социально-экономического развития регионов, а также установления требования соответствия стандарту комплексного развития территорий для проектов, поддерживаемых в рамках механизмов инфраструктурного меню, программы «Стимул».

Нужно отметить, что тема обеспеченности социальной инфраструктурой сейчас активно обсуждается в



Госдуме. По словам ее председателя Вячеслава Володина, не во всех регионах при реализации проектов, предусматривающих обязательное создание социальной инфраструктуры при застройке, в том числе по комплексному развитию территорий, это требование соблюдается. «В итоге дома строятся, деньги на них зарабатываются, а жить в микрорайонах, где ведется так называемая комплексная застройка территории, невозможно. Почему? Школы нет, садика нет, поликлиники нет, парка нет, спортивных и досуговых учреждений нет... Надо продумать, как нам все-таки обеспечить стандарты, чтобы люди у нас не были брошены на этих пустырях, где они получают жилье, особенно в рамках переселения из ветхого, аварийного, где дают жилье многодетным, детям-сиротам без всей этой социальной инфраструктуры. Процветает точечная застройка в городах, опять же берут участок, строят многоэтажку, но рядом находящаяся школа не может принять ребятишек, потому что она переполнена, поликлиника не может принять больных — тоже переполнена. Нам надо обязательно зафиксировать, чтобы только при условии наличия мест в школе, в поликлинике, в садике выдавалось разрешение на жилую застройку в существующих микрорайонах, а там, где комплексная застройка территории предусматривает такую возможность в рамках реализации проекта, — только при условии параллельного ввода объектов социальной сферы. Другие разговоры бесполезны, потому что у нас субъекты РФ по-разному строят свою политику в этой части, и часто из-за разного подхода страдают люди», — заявил спикер.

Депутаты, в свою очередь, выделили целый ряд вопросов, требующих обсуждения и выработки решений, в том числе нормативных. Среди них: импортозамещение строительной, коммунальной и специализированной техники и оборудования, усиление ответственности ресурсонабжающих организаций в части реализации инвестиционных программ, реализация на территории новых регионов до стабилизации обстановки не льготных ипотечных программ, а обеспечения наемным жильем, построенным специально для социального использования, и др.

Несмотря на значительные успехи, которые подтверждаются реальными цифрами, проблем и в сфере строительства, и тем более в ЖКХ пока хватает. «Нас ждет десятилетка перестройки. Предыдущий рывок в строительстве жилья был сделан в хрущевские времена, эти дома отживают свой срок, сети основные тоже были проложены тогда же. Нам придется все менять, то есть, по сути, перестраивать наши города в горизонте ближайших десяти лет», — уверен председатель Комитета Госдумы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Сергей Пахомов. Говоря о планах на более близкую перспективу, а именно на 2023 год, руководитель профильного комитета отметил, что предстоит большая работа по созданию единых стандартов по управлению МКД, формированию цифровой вертикали сопровождения инвестиционно-строительного цикла, развитию механизмов энергоэффективности и учета ресурсов.

Источник: ГАРАНТ.РУ

¹ Информация о Федеральной адресной инвестиционной программе (ФАИП), в том числе о программе на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов размещена на специально созданном информационном ресурсе faip.economy.gov.ru.

² Сведения размещены на официальном сайте Минстроя России (www.minstroyrf.gov.ru/press/za-yanvar-2023-goda-v-rossiyskoy-federatsii-vvedeno-12-2-mln-kv-m-zhilya/).

³ Соответствующая информация размещена на официальном сайте Правительства РФ (government.ru/news/47596/).

ТАК ЛИ ВСЕ ХОРОШО В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Глава Минстроя Ирек Файзуллин, выступая на «Правительственном часе» в феврале в Госдуме, очень оптимистично говорил о жилищном строительстве. Мы решили поинтересоваться у экспертов, так ли все хорошо на самом деле, и попросили их ответить на несколько вопросов.

— *Насколько тяжелым выдался прошедший год для строительной отрасли? С какими трудностями приходилось, да и приходится сталкиваться застройщикам?*

СЕРГЕЙ ГЕБЕЛЬ, генеральный директор юридической компании «Гебель и партнеры»:



— Прошедший год стал крайне сложным для всей российской экономики. Строительная отрасль и застройщики не стали исключением.

Одной из главных проблем застройщиков стал уход из России всевозможных западных компаний. В результате используемое оборудование, комплектующие, материалы, технологии оказались либо полностью недоступны отечественным строителям, либо стали крайне труднодоступными и дорогостоящими.

В 2023 году прямого контакта с иностранными производителями и поставщиками не предвидится, поэтому, чтобы компании могли продолжать вести свою работу, развивается не только параллельный импорт, но и налаживается собственное производство путем импортозамещения.

Строительство серьезно зависит от смежных отраслей, в первую очередь, от рынка строительных материалов. В 2022 году темпы промышленности в этой сфере сокращались, что привело к падению объемов производства стройматериалов — цемен-

та, бетона, силикатного кирпича и соответствующему росту их стоимости.

Помимо увеличения всевозможных издержек, строители столкнулись с падением доходов. Объем реализации жилья по результатам года существенно упал, его стали меньше покупать.

Следует понимать, что негативные тенденции отрасли влекут не только снижение объемов строительства и ограничение граждан в возможности улучшения своих жилищных условий, но и ухудшение всей экономической ситуации в стране из-за сокращения рабочих мест, снижения доходов населения, занятого в строительстве и смежных отраслях.

ВАСИЛИЙ ИВАНОВ, кандидат технических наук, Главный инженер компании «ТопГеоМониторинг»:



— Застройщики и девелоперы начали выжидать — не спеша вводят почти готовые жилые комплексы, не торопятся с закладкой новостроек,

справедливо полагая, что это позволит избежать падения цен на квартиры. Продолжающаяся миграция в столицы, подталкивает региональных застройщиков переориентироваться на этот строительный рынок. Многие компании отмечают резкое падение спроса на квартиры премиум- и бизнес-класса. Продержаться на плаву помогала несколько выросшая актив-

ность покупателей массового жилья летом и осенью прошлого года. Однако и здесь в четвертом квартале произошел резкий спад продаж. Свою роль сыграл и массовый отъезд потенциальных покупателей квартир за рубеж из-за боязни мобилизации — им сейчас о сохранении капиталов думать надо, а не о тратах.

— *Как изменился спрос на жилую и коммерческую недвижимость?*

ВАСИЛИЙ ИВАНОВ:

— В целом по всей стране, кроме двух столиц наблюдается спад продаж и увеличение стоимости строительства. Основные причины спада продаж — рост процентной ставки и падение доходов населения. Увеличение стоимости строительства произошло за счет дефицита промышленного оборудования и строительной техники. За два года стоимость одного квадратного метра жилья выросла с 90 000 рублей до 135 000 рублей (при этом, подавляющее количество квартир продается без отделки). Число договоров долевого участия за первую половину прошлого года снизилось на 10%. В связи с наметившейся индустриализацией (в том числе за счет ОПК) многие из застройщиков начали переориентироваться на возведение промышленных объектов, снижая объемы строительства коммерческих. Тем более, что многие покинувшие российский рынок компании, освободили занимаемые ими помещения.

СЕРГЕЙ ГЕБЕЛЬ:

— За прошедший год спрос на жилую недвижимость существенно сократился, причем как в рублевом, так и штучном выражении. Связано это с большим количеством факторов. Резкий рост инфляции, падение реальных доходов привели к тому, что население потеряло интерес к

недвижимости, многие люди не могут позволить себе квартиру даже с использованием ипотечного кредитования. Имевшие накопления граждане также не спешили тратить такие значительные суммы в условиях экономической нестабильности страны. Нельзя забывать и о довольно массовой волне эмиграции, произошедшей в 2022 году, в ходе которой из страны уехало большое количество состоятельных и обеспеченных граждан.

По некоторым данным в штучном выражении объемы продаж прошлого года упали практически в два раза. Как итог — из-за резкого падения спроса застройщики были вынуждены снижать цены на недвижимость.

В течение года спрос несколько стабилизировался, но рекордных показателей 2021 года в ближайшее время ждать точно не стоит.

На коммерческую недвижимость спрос также упал. Основные причины все те же — уход из страны иностранных компаний, экономическая нестабильность, отсутствие уверенности в будущем.

— *Как вы оцениваете меры поддержки, предпринятые государством в условиях санкций? Работают ли они?*

ВАСИЛИЙ ИВАНОВ:

— Меры безусловно работают и включают:

- субсидирование трудоустройства молодых граждан;
- мораторий на проверки бизнеса;
- возмещение НДС за налоговые периоды 2022 и 2023 годов, продление сроков уплаты страховых взносов, отмена пени на недоимки, изменение начисления налоговой базы по кадастровой стоимости;
- реструктуризация кредитов, связанных с иностранными мерами ограничительного характера;
- исполнителей и подрядчиков в форс-мажорных обстоятельствах

не будут включать в перечень недобросовестных поставщиков;

- упрощено заключение контрактов «под ключ»;
- расширен перечень случаев неконкурентной закупки продукции для государственных и муниципальных объектов;
- обоснованное полное списание неустоек;
- допускается 30% увеличение цены государственных (муниципальных) контрактов без решений вышестоящих распорядителей бюджетных средств;
- продлен упрощенный порядок подтверждения пригодности для применения в строительстве новых материалов и изделий;
- на 15–20% снижаются предельные размеры обеспечения контрактов для подрядчиков, строящих федеральные объекты;
- введены существенные упрощения градостроительных и административных процедур;
- На 2023 и 2024 гг. продлена программа льготной ипотеки и расширен доступ к семейной ипотеке.

По-моему, даже не специалисту понятно, насколько значительны меры поддержки строительной отрасли.

СЕРГЕЙ ГЕБЕЛЬ:

— Строительная отрасль всегда являлась ключевой для российской экономики. Строительство оказывает существенный вклад в ВВП, в этой и смежных сферах занято огромное количество людей. В текущих условиях строительная отрасль является чуть ли не единственным драйвером развития экономики, способным двигать не только себя, но и всю страну в целом.

Обвал строительной сферы приведет к многократному усилению негативных тенденций в экономике, поэтому власти фактически вынуждены поддерживать отрасль.

Мер государственной поддержки отрасли довольно много, и в совокупности они обеспечили относительную стабильность сферы, несмотря на все санкции и непростые экономические условия.

Ключевым не только для граждан, но и для всей строительной отрасли является такой инструмент как ипотека. Именно доступное ипотечное кредитование на выгодных условиях формирует долгосрочный и стабильный спрос на рынке жилья, что позволяет строителям создавать планы и вести свою деятельность без опасений.

При этом Банк России выступает за постепенный отказ от льготной ипотеки, заявляя, что строительная отрасль «подседа как на иглу на льготную ипотеку». Пока что программа льготной ипотеки действует до 1 июля 2024 года и отказ от нее в текущих условиях безусловно приведет к резкому сокращению строительства.

Кроме этого, с 25.03.2022 г. по 30.06.2023 г. включительно установлены определенные особенности передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Фактически осуществляется защита строителей за счет и в ущерб интересов дольщиков.



УДК 658.3

ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ КОНТРАКТАМИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ: МИРОВОЙ ОПЫТ И РОССИЙСКАЯ ПРАКТИКА

*Р.А. Гезиханов, доктор экономических наук, профессор,
ФГБОУ ВО «Чеченский государственный университет им. А.А. Кадырова», Грозный*

В статье изложены особенности использования контрактного менеджмента при различных методах организации строительства. Показан опыт такого применения в зарубежных странах. Проведен сравнительный анализ агентских отношений в гражданском законодательстве различных стран в зависимости от видов договорной деятельности.

Ключевые слова: организация строительства, методология, контракты, менеджмент, организация, договорное право.

Технологическая сложность строительства любого объекта варьируется от применения широко распространенных материалов до создания высокотехнологичных основных и вспомогательных производств, а также высоким уровнем организационной сложности, так как в строительный проект задействовано множество специализированных предприятий. Такое усложнение технологических процессов привели к необходимости во взаимодействии и координации многочисленных участников. Это означает формирование и развитие контрактных отношений, отвечающих экономическим интересам всех участников строительства [1].

Как пишут У. Хьюз, Р. Чампион и Дж. Мэрдок: «В случае со строительной отраслью это привело к возникновению фигуры «генерального подрядчика», данную роль в начале XIX в. впервые взял на себя Томас Куббитс в Лондоне, хотя Картлидж утверждает, что возникновение генерального подряда является ответом на высокий спрос

на строительные работы, спровоцированный наполеоновскими войнами. До этого времени заказчики обычно заключали целый ряд отдельных договоров с теми лицами, которые и занимались строительством [2].

Рыночная конкуренция вынуждает некоторых специализированных генеральных подрядчиков или строительных фирм отдать приоритет не собственно строительству, а управлению и координации участников строительства, т.е. контрактному менеджменту.

Другие генподрядные строительные фирмы предлагают заказчикам комплексные услуги по управлению и обслуживанию построенного объекта на основе создания проектно-строительных организаций и заключения пакетных контрактов, основанных на эффективности [3].

Несмотря на различие в формах организации строительных организаций, их объединяет обязанность реализовать заказчику объект, ответственный проекту. Поэтому необходимо всегда помнить о том, что процесс строительства, незави-

симо от отраслевой принадлежности, начинается с заказчика и заканчивается им. Таким образом, любые строительные работы преследуют в качестве конечной цели удовлетворение интересов покупателей строительной продукции.

При традиционной — генподрядной организационной схеме — участниками строительства являются: инвестор (предприятие-заказчик), проектировщик и генподрядчик. Как видно из приведенной на рис. 1 схеме экономического взаимодействия участников строительства при генподрядном способе ведения строительного подряда, подобный метод организации строительства предусматривает разделение обязанностей и ответственности за проектно-документационную и строительную работу, где особое внимание уделяется оформлению и учету договоров [4].

Как отмечают вышеприведенные авторы: «С учетом того, что реализация строительного проекта в такой форме практикуется со времен промышленной революции и устоялась на практике, ее часто называют традиционной. Несмотря на то, что популярность генерального подряда снижается, он все еще используется для реализации большинства строительных проектов Великобритании. Вместе с тем отдельные характерные признаки генерального подряда мо-

гут не годиться для многих современных строительных проектов» [5].

Таким образом, отделение ответственности за качество строительства от ответственности за качество проектирования в настоящее время остается основной причиной многих проблем в этой отрасли экономики.

С усложнением технологических процессов в строительстве требуются и специалисты, которые могли бы управлять этими процессами, то есть постоянно увеличивается спрос на осуществление менеджмента проекта [6]. Поэтому принято считать, что ключевую роль в реализации договора строительного подряда играет менеджер проекта, хотя эта фигура и не является особенностью генерального подряда по сравнению с другими методами организации строительства. Договор между менеджером проекта и заказчиком заключается отдельно от договора строительного подряда [7].

При этом менеджер проекта, преследуя интересы заказчика, должен действовать беспристрастно по отношению к подрядчику. Менеджер проекта может также называться управляющим или менеджером контракта, архитектором/администратором контракта, инженером, агентом заказчика, в Гражданском кодексе РФ — инженерной организацией — инженером и др. Кроме

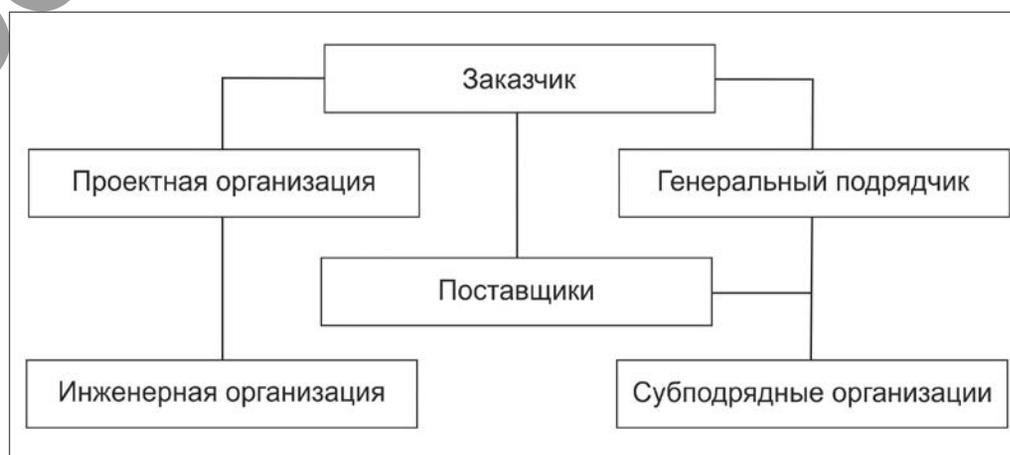


Рис. 1. Договорные отношения при генподрядном (традиционном) методе строительства

того, менеджером проекта может быть независимое лицо, осуществляющее сертификацию, т.е. выражающий свое мнение по определенным вопросам в соответствии с положениями договоров строительного подряда.

Сертификат может быть составлен менеджером проекта как в устной, так и в письменной форме, но предпочтение отдается письменным сертификатам, так как они в любом случае направляются заказчику и подрядчику. Следует отметить, что в последнее время на Западе стали критиковать генеральный подряд за устаревший метод организации строительства, который возник около двух веков [8]. Однако у каждого метода строительства имеются свои преимущества и недостатки, в том числе и у генерального подряда, который в целом детально проработан за долгий период существования.

Выше мы привели высказывание зарубежных специалистов о том, что до появления генерального подряда заказчики обычно заключали напрямую целый ряд отдельных договоров строительного подряда. Этот процесс был известен как заключение отдельных (нескольких) коммерческих договоров с подрядчиками, который применялся вплоть до середины XX в. В настоящее время суть этого процесса проявляется в методе приобретения услуг по «управлению строительством», который будет рассмотрен ниже отдельно.

Основной причиной отказа от метода заключения отдельных строительных договоров заключается в том, что задержка в выполнении строительных работ одним подрядчиком, автоматически вызывает нарушение сроков другими подрядчиками, а виновным, в конечном счете, остается заказчик. Та же ситуация возникает и в других подобных случаях.

Поэтому процесс заключения отдельных договоров с каждым подрядчиком оказался на практике неэффективным и основным доводом против этого метода.

Проектно-строительный метод также использовался еще до появления генерального подряда. Отличительной особенностью договора «проектирование — строительство» является то, что подрядчик несет ответственность как за проведение проектных работ так и за строительство объектов, а также координирование совместной деятельности. Заказчик и подрядчик могут отдельно назначать консультантов для контроля за ходом строительства. Однако эти консультанты являются всего лишь представителями интересов сторон в договоре строительного подряда. В этом методе договорные отношения имеют некоторые преимущества перед другими методами реализации строительных проектов (рис.2).

Из приведенного рисунка видно, что подрядчик отвечает за весь строительный процесс. Единоличная

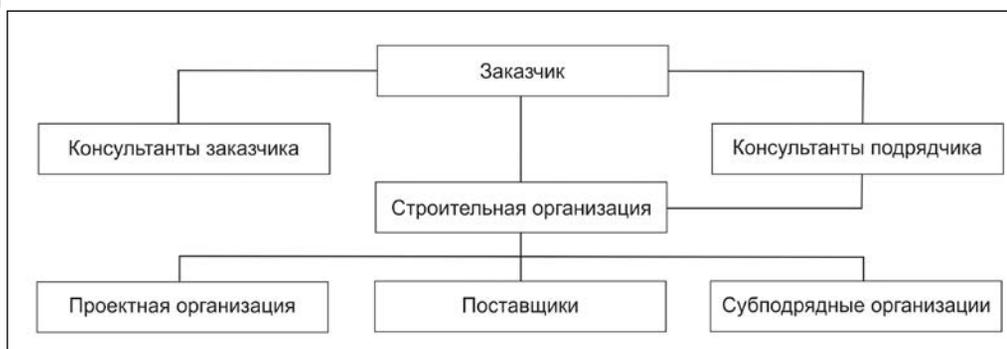


Рис. 2. Договорные отношения при проектно-строительном методе

ответственность подрядчика увеличивается при отсутствии каких-либо консультантов и в то же время освобождает заказчика от несвойственных функций, что чаще приводит к сокращению сроков строительства. Одним из важных недостатков этого метода строительства специалисты считают то, что требования заказчика должны быть четко сформулированы, а не так например, как требования к «хорошему качеству», и не должны меняться в ходе выполнения работы.

Кстати, принято считать, что при выборе этого метода в первую очередь страдает качество строительных работ. Однако специалисты считают, что нет прямой зависимости между методом реализации проекта и его качеством [9].

Иногда этот метод известен как инновационное проектирование — строительство по причине новации, заключающейся замены одной стороной договора другой. Но основное назначение этого метода — оказание комплексных услуг также по обслуживанию объекта и управлению им, т.е. заключение широких контрактов, основанных на эффективности. Главное отличие этого метода заключается в объединении ответственности как за проектирование так и за строительство.

С начала 70-х годов XX века в Северной Америке начали внедрять метод «управление строительством» или **строительный контрактный менеджмент**.

Необходимо отметить то, что контрактный менеджмент как сравнительно новое направление для российского бизнеса уже давно известно зарубежным строительным, IT и другим компаниям. Еще в 1959 г. в США впервые в мировой практике была учреждена Национальная ассоциация контрактного менеджмента и окончательно оформилась отдельная профессия — контрактный менеджер. И это не случайно — строительная отрасль является жизненно важной частью экономики США [10].

В настоящее время около 40% проектно-строительных работ в мире выполняется по этому методу [11]. По оценкам ведущих мировых аналитических агентств, правильно организованный контрактный менеджмент, выстроенная система управления строительством, может сэкономить от 3 до 7% стоимости всего проекта.

При этом методе заказчик заключает прямой контракт с каждой подрядной организацией, поскольку генеральный подрядчик отсутствует. В целях координации этих контрактов, заказчик привлекает контрактного менеджера, который не связан какими-либо договорными отношениями с другими участниками строительства (рис.3).

Из рисунка видно, что контрактный менеджер является консультантом по строительству, а проектный менеджер является консультантом по проектированию. При этом контрактный менеджер может занимать лидирую-

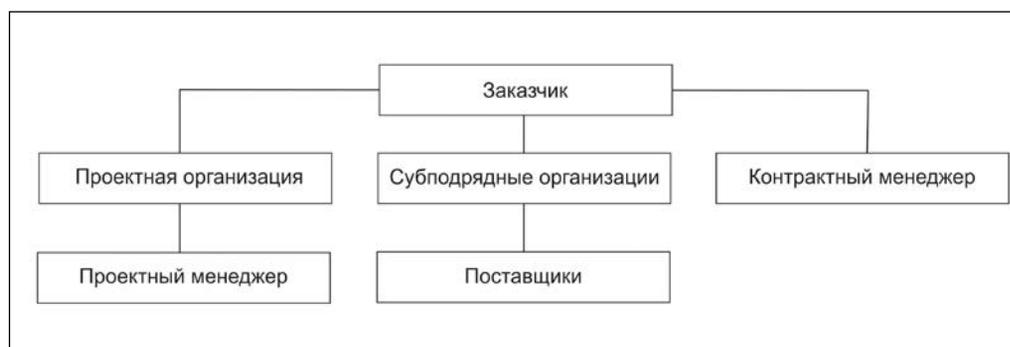


Рис.3. Договорные отношения при методе строительного контрактного менеджмента

щую позицию и быть ответственным за управление процессом строительства, но проектировочные решения принимает, как правило, проектный менеджер. Поэтому при этом методе существует четкое разделение границ между контрактным менеджментом и проектным менеджментом.

Такое разделение, естественно, требует наличия высокой квалификации и опыта практической работы в управлении контрактами. Заказчик заключает с контрактным менеджером консультационный договор еще на ранней стадии с тем, чтобы использовать его практический опыт в строительстве различных объектов. Расчеты заказчика с подрядчиками осуществляются на основе управленческого учета затрат по каждому договору, что является еще одним преимуществом этого метода управления строительством и совокупности контрактов.

Определенный научно-практический интерес представляет современная сотрудничество модель организации строительства (совместный контракт), основанный на кооперации и совместной работы в духе взаимного доверия. Все вышеприведенные методы строительства на фундаментальном уровне подразумевают сотрудничество всех участников в разной форме.

Однако суть сотруднической модели организации строительства состоит в замене конфронтации и состязательности на кооперацию и взаимное доверие, в результате чего повышается вероятность завершения проекта в срок и с меньшими затратами, чем при других формах договорного регулирования. Данная модель является противовесом конфронтационной практике заключения договоров, в значительной степени опираясь на переговоры и сотрудничество, и реализует принцип свободы договора.

В методологии практической деятельности, разработанной профес-

сорами А.М. Новиковым и Д.А. Новиковым, в отличие от других сфер человеческой деятельности, особое место занимает управление проектами, под которым они понимают «совокупность процессов по планированию, координации и контролю работ для реализации целей проектов с учетом ограничений на ресурсы, бюджет и требований качества. Строительство дома, запуск человека в космос, написание книги, создание новой фирмы, проведение научной конференции — все это примеры проектов» [12].

К участникам проекта авторы, прежде всего, относят:

- заказчика как главной стороны, заинтересованной в осуществлении проекта и достижении его результатов;
- клиента — пользователя продуктов проекта;
- спонсоров — группа или индивидуум, которая обеспечивает ресурсы для осуществления проекта;
- менеджер проекта — физическое лицо, кому делегируются полномочия по руководству всеми работами, и кто несет ответственность за осуществление проекта;
- команда проекта — подрядчики, ответственные перед менеджером проекта.

Исходя из многолетнего опыта рыночных преобразований в строительстве и опираясь на методологию управления проектами можно предложить следующую форму контрактных отношений при проектно-строительном методе «под ключ» (рис. 4).

Из предложенной схемы видно, что обязательным участником строительства объекта, в соответствии с предложенной авторами методологией управления проектами в организации, является менеджер проекта, выполняющий функции контрактного менеджера и представляющий интересы заказчика. Менеджер строительства проводит строительный



Рис. 4. Проектно-строительные контрактные отношения «под ключ»

контроль и представляет интересы подрядчика. Общность их экономических интересов проявляется в сдаче качественного объекта строительства в срок «под ключ».

Резюмируя вышесказанное, отмечаем основные положения:

- основным отличием контрактного менеджмента в строительстве от предшествовавшего генерального подряда или отдельных подрядных договоров заключается в том, что заказчик заключает прямой контракт с каждой коммерческой подрядной организацией. В целях координации реализации этих контрактов, заказчик привлекает эксперта — консультанта «менеджера по строительству»;
- контрактный менеджмент в строительной отрасли возник сначала на основе заключения отдельных подрядных договоров в течении примерно с середины XIX в. до начала XX в. По сути у этой формы была такая же особенность, как и у менеджера по строительству, так как заказчик управлял строительством в целом. Далее начал развиваться генеральный подряд примерно до середины XX в.;
- в связи с дальнейшим техническим усложнением строительных работ примерно со второй поло-

вины XX в. руководство ими становилось все меньше вопросом строительства и все больше проблемой управления контрактами. В результате примерно с этого периода сначала в США а затем и в Великобритании появилась специальность менеджер по строительству т.е. руководитель строительных работ;

- управление и координация участников строительства все в большей мере зависят от соблюдения оговоренных договорных условий с тем, чтобы обезопасить себя и защититься от возможных судебных исков. Данная проблема стала основой для совершенствования организационных форм строительства;
- совместное выполнение строительных работ требует договорного регулирования, основанного на взаимном уважении вместо конфронтации и состязательности. Вывод заключается в том, что все участники несут меньше риски, а стороны взаимодействуют друг с другом с целью эффективной реализации инвестиционного проекта. Теперь хотелось бы остановиться на договорной части проекта. В соответствии со ст.749 ГК РФ заказчик имеет право заключить отдельный договор с инженером или инженер-

ной организацией без согласования с подрядчиком в целях оказания услуг по осуществлению контроля и надзора за строительством. В данном случае функции инженера или инженерной организации определяются в договоре строительного подряда, связанные с последствиями его действий для подрядчика [13].

Однако именно какой договор должен быть заключен между заказчиком и инженерной организацией в данной статье ГК ничего не говорится. Между тем права и обязанности инженера должны быть отражены в этом договоре, так как в договоре строительного подряда отражаются только функции инженерной организации. Вероятнее всего, применительно к предмету нашего исследования, предполагается заключение агентского договора, который регулируется главой 52 «Агентирование» ГК РФ.

Такое предположение нами сделано исходя из многолетнего практического опыта управления контрактами в Западных странах. В соответствии со ст. 1005 ГК РФ по агентскому договору одна сторона (агент) обязуется за вознаграждение совершать по поручению другой стороны (принципала) юридические и иные действия от своего имени, но за счет принципала либо от имени и за счет принципала. Комментаторы этой статьи ГК РФ отмечают: «Широко распространенный в англо-американском праве агентский договор постепенно становится востребованным и для современного российского гражданского законодательства. Между тем для континентального права более близки конструкции договора поручения или комиссии, отдельные правила которых Гражданский кодекс распространяет и на отношения, вытекающие из агентского договора. В отличие от договоров поручения и комиссии, предусматривающих совершение сделок, агентский договор включает совершение и сделок,

и фактических действий (сбор информации, подготовка и проведение переговоров и т.п.)» [14]. Некоторые авторы провели сравнительный анализ договоров поручения (гл.49 ГК РФ), комиссии (гл.51 ГК РФ) и агентирования (гл.52 ГК РФ) [15].

В западных странах физическое или юридическое лицо, выполняющее функции менеджера проекта, т.е. контрактного менеджера обычно выступает или в роли агента заказчика или как независимое лицо, осуществляющая сертификацию, то есть приемку надлежаще выполненных строительных работ. В.В. Оробинский. отмечает, что «в английском праве этот вопрос решен так же, как у нас» [16].

По мнению ученых, агентские отношения могут быть выражены как доверенностью, так и письменным договором, но по этому вопросу нет единого мнения в специальной литературе. К примеру, известный ученый — цивилист Б.И. Пугинский считает, что «для совершения действий от имени принципала кроме договора требуется доверенность» [17]. Ученые также отмечают, что несмотря на универсальность и все преимущества агентского договора «он так и не получил должного применения в России» [18].

Итак, из проведенного исследования вытекает основной вывод, заключающийся в том, что вот уже почти полвека в странах Запада активно развивается контрактный менеджмент в различных отраслях экономики и обслуживающих сферах деятельности. Таким образом, новое для России направление уже хорошо известно зарубежным компаниям, которые активно используют административных менеджеров. Их задача — вести объект с самого начала и даже после его полного завершения.

Контрактный менеджмент — сравнительно новое направление для российского бизнеса. Рост масштабных проектов в нефтегазовой отрасли,

потребность в формировании интегрированных команд, использование EPC-контрактов — эти и другие предпосылки объясняют необходимость внедрения контрактного менеджмента в российскую практику. Помимо того, что контрактный менеджмент позволяет максимизировать финансовые и операционные показатели и минимизировать риски реализации проектов. По оценкам ведущих мировых аналитических агентств, правильно организованный контрактный менеджмент, выстроенная система управления, может сэкономить от 3 до 7% стоимости всего проекта.

Библиографический список

1. Дикман Л.Г., Дикман Д.Л. Организация строительства в США / Учебное издание. — М.: Издательство Ассоциации строительных вузов, 2004 г.
2. Хьюз Уилл. Договоры строительного подряда: право и менеджмент: пер. с англ. / Уилл Хьюз, Ронан Чемпион, Джон Мердок; под ред. М.Т.Беловой. — М.: Статут, 2019.
3. Асаул А.Н., Грахов В.П., Кошечев В.А., Чибиков В.Е. Организация и проведение подрядных торгов в строительстве / Под ред. д.э.н., профессора А.Н.Асаула. — СПб.: «Гуманистика», 2014.
4. Пятов М.Л. Бухгалтерский учет и оформление договоров: учебно-практическое пособие. — М.: Проспект, 2012.
5. Ходченко Н.К. Состояние и тенденции развития сельскохозяйственного строительства за рубежом. // Обзорная информация. — М.: ВНИИНТПИ, 2002.
6. Вахнин И.Г. Техника договорной работы. М.: ИКД «Зерцало», 2009.
7. Фокс Ч. Составление договоров: чему не учат студентов / Чарльз Фокс; пер. с англ. — М.: Альпина Бизнес Букс, 2007.
8. Харт, Оливер. Фирмы, контракты и финансовая структура / Оливер Харт; пер. с англ. под науч. ред. Н.А. Раневой. — М.: Издательский дом «Дело» РАНХиГС, 2019.
9. Сельская экономика: учебник / под ред. С.В. Кисилева. — М.: Проспект, 2016.
10. Gezikhanov R.A., Ostaev G.Ya., Khosiev B.N., Gogaev O.K., Dzodziewa F.N. The methodology of investing in business projects of agricultural dairy enterprises // Journal of International Business Studies. 2018. Т. 49. № 9-2.
11. Гезиханов Р.А. Экономические отношения субъектов инвестиционно — строительной деятельности в АПК региона: монография (на примере Чеченской Республики) — М.: ООО «НИПКЦ Восход — А», 2009.
12. Новиков А.М., Новиков Д.А. Методология: издание стереотипное — М.: КРАСАНД, 2020.
13. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: монография. — 2-е изд, перераб. и доп. — М.: Норма: ИНФРА — М, 2013.
14. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно — практический) / Под ред. С.А. Степанова. — 5-е изд., перераб. и доп. — М.: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права, 2019.
15. Корякин В.М., Тарадонов С.В. Гражданское право в схемах. Особенная часть: учебное пособие. — 2- изд., доп. — Москва: Проспект, 2021.
16. Оробинский В.В. Английское договорное право: просто о сложном. — Ростов н/Д: Феникс, 2015.
17. Пугинский Б.И. Теория и практика договорного регулирования. М.: ИКД «Зерцало — М», 2008.
18. Богданов Е.В. Договоры в сфере предпринимательства: монография. — М.: Проспект, 2018.

