

Влияние контрактной модели на успех проекта: уроки из мифов Одиссеи

**ЧЕЛОХОВ
АРТЕМ ЮРЬЕВИЧ**

Руководитель юридического отдела ООО «Инспайрем Рус»

Посмотрим на процесс реализации строительно-инвестиционного проекта через призму странствий Одиссея

Страхи и опасности, с которым сталкивался древний герой, и по сей день «поджидают» Застройщиков и Технических заказчиков.

ЦИКЛОП

Страх неизведанного или боязнь применить ранее неиспробованное решение



Договор и нестандартный функционал

Заключение договора с Техническим заказчиком на раннем этапе реализации проекта – это помощь Застройщику в решении проблем выбора земельного участка и оформления прав на него.

Команда Технического заказчика смогла убедить Застройщика в целесообразности применения альтернативного способа установления сервитута.

Это позволило существенно ускорить переход к стадии начала проектирования и строительства.

МЕЖДУ СЦИЛЛОЙ И ХАРИБДОЙ

Страх выбора пути, каждый из которых сопряжен с определёнными издержками для проекта



Четкое следование букве закона и договора

Технический заказчик после выявления несоответствия проекту останавливает строительство с указанием на необходимость устранения отступлений.

Сцилла – Устранение отступлений: затрата времени и финансов.

Харибда - Продолжение строительства «как есть»: риск нареканий от ГСН и нарушений закона.

Застройщик не должен идти на поводу у Подрядчиков и принимать риск продолжения строительства без устранения несоответствий. Необходимо неукоснительно следовать букве закона и договора.

СИРЕНА

Заманчивое, но опасное убеждение застройщика в том, что ключевые решения можно принимать без привлечения Технического заказчика



Договор не должен ограничивать функционал

1) На этапе планирования бюджета Застройщик не привлекает Технического заказчика, заключает договор с проектировщиком и подрядчиком. На этапе разработки проектной документации проектировщик проводит расчет сметной стоимости и получается более чем двукратный рост в сравнении с первоначальными ожиданиями.

2) Застройщик не привлекает Технического заказчика к процессу выбора подрядчиков. Решение принимает на основе критерия цены и готовности подрядчика принять все условия предложенного договора.

Это привело к вынужденной приостановке проекта. Расторжению договоров, корректировке бюджета.

Договор не должен ограничивать функционал

Указанное привело к вынужденной приостановке проекта. Расторжению договоров, корректировке бюджета.

Технический заказчик - помощник Застройщика.

Целесообразно предусматривать в договоре с Техническим заказчиком его привлечение в процесс формирования бюджета проекта и тендерные процедуры по выбору подрядчиков.

КАЛИПСО



Пребывание на острове грёз или опасное спокойствие застройщика

Договор – инструмент наделения полномочиями

В ходе реализации проекта Застройщик систематически инициирует изменения по объемам работ, игнорируя напоминания Технического заказчика о том, что изменения влекут корректировку сроков, что должно отражаться в общем графике проекта.

На определенном этапе Застройщик обнаруживает, что первоначальный график становится нереалистичным.

Только после этого Технический заказчик получает от Застройщика санкцию играть лидирующую роль в процессе согласования изменений и оценке их влияния на проект.



ЧЕЛОХОВ

АРТЕМ ЮРЬЕВИЧ

Руководитель юридического отдела ООО «Инспайрем Рус»

artem.chelohov@inspirem.ru

+7 (989) 615 12 12

