



Марк Смит /  
Mark Smith

# Как избежать судебных исков при строительстве

Марк Смит, управляющий директор Sunbury Heights Group

❖ Существует статистика, что строительство более 40% объектов в США заканчиваются судебными исками против собственников, арендаторов, архитекторов, подрядчиков или консультантов. Как и большинство статистических данных, эта цифра сомнительна. Тем не менее всем понятно, что какова бы ни была доля судебных исков – 40%, 30% или 60%, – она все равно слишком велика.

**В** России практика обращения в суд с жалобами, связанными со строительством, еще не распространена, хотя и наблюдаются положительные сдвиги в этом направлении. Пока строительные разногласия решаются другими способами, среди которых есть как эффективные и целесообразные, так и крайне неприятные.

Без сомнения, лучше завершить любой проект ко всеобщему удовлетворению – чтобы все стороны выполнили свои обязательства, все работы были проведены качественно и своевременно. Однако это легче сказать, чем сделать, поэтому попробуем выяснить, что конкретно может предпринять менеджер проекта для того, чтобы планируемые результаты были достигнуты, а все недоработки и дефекты были устранены до, а лучше вместо судебного разбирательства.

Давайте начнем с определения сроков завершения объектов. Для проектов нового строительства сроки окончания определяются в приложении к контракту, определяющем границы действий подрядчика. Аналогично для проекта отделки завершение объема работ, зафиксированное в контракте с подрядчиком, означает окончание его ответственности. Однако проекты редко бывают доведены до окончательного очевидного завершения – ведь полное окончание работ предполагает, что каждый элемент работы, даже самый незначительный, полностью доведен до совершенства и готов к эксплуатации. Для обеих сторон более практичным будет обозначение промежуточной стадии «фактического завершения работ».

Фактическое завершение предполагает, что окончены все работы, за исключением незначительных деталей, требующих завершения или починки (в США они определяются «дефектной ведомостью»). Отметим, что по определению оставшиеся неполадки должны быть действительно малозначительными и не являться препятствием к использованию объекта или помещения по назначению. Например, для проекта внутренней отделки такими неполадками будут являться царапина на стене или плохо закрепленный плинтус. Но к ним нельзя отнести неработающее отопление или заблокированную входную дверь.

При наличии столь серьезных недоделок проект нельзя считать фактически завершенным. Аналогично в случае нового строительства заблокированный стояк можно отнести к незначительным неполадкам, а затопленную подземную автостоянку – нет.

Понятие «фактическое завершение» позволяет сторонам готовить документы об окончании работ и обстоятельно выявлять мелкие дефекты. Процесс «шлифовки» – устранения недочетов – весьма важен для завершения проекта. Выявление таких недоработок – отдельная задача, требующая квалифицированного подхода. Она не должна производиться, например, сотрудниками административного отдела – для этого нужны навыки архитектора и инженера. Кроме того, эта процедура нередко занимает довольно продолжительное время. Для объекта нового строительства, претендующего на соответствие высоким стандартам качества, «дефектные ведомости» по всем системам и службам, а также по всем элементам здания могут и должны составить труд объемом в сотни страниц.

Дефектная ведомость включает дату осмотра, определение местоположения, детальное описание недочета или дефекта и необходимые комментарии (например, если устранение дефекта может повлиять на другие элементы). Также в ведомости должна содержаться графа, в которой указывается ожидаемая дата его устранения. Соответственно, должна быть назначена дата осмотра на предмет оценки устранения дефекта. Это даст подрядчику время на ремонт/доработку, после чего можно будет вычеркнуть дефект из ведомости.

Может оказаться, что некоторые из выявленных недочетов не могут быть устранены: возможно, что они незначительны по сравнению с трудовыми затратами и разрушениями, которые повлечет за собой их устранение. Поэтому не обязательно все пункты должны быть удалены из ведомости. На определенной стадии – после устранения недоработок – необходимо изучить ведомость, чтобы понять, все ли значительные дефекты исправлены, являются ли оставшиеся столь незначительными, что не мешают подписать акт об окончательном завершении?

Акты и официальная документация во всех странах составляются примерно одинаково, хотя названия могут различаться. На Западе акт о фактическом завершении работ составляется по окончании практически всех основных работ на проекте. В России ближайшим эквивалентом этого документа является форма КС-2 (акт о приемке выполненных работ). Особенностью российского документа является то, что КС-2 (и сопутствующая ей форма КС-3 – справка о стоимости выполненных работ и затрат) – это стандартная форма, используемая не только при фактическом завершении, но также на всех стадиях, требующих оплаты работ.

Акт о завершении работ (в России – формы КС 11/14) подписывается только в случае полной уверенности, что все недочеты устранены, и вы своей подписью подтверждаете, что все работы полностью завершены. Будьте внимательны: после подписания этих документов у вас не будет возможности заставить подрядчика устранять проблемы, существовавшие на момент подписания! Конечно, у вас останется на руках гарантийная сумма (см. далее), но она рассчитана на покрытие расходов на устранение дефектов, появившихся после окончания работ (если подрядчик откажется устранять их самостоятельно), но не на оплату изначально существующих неисправностей.

Если соглашение с подрядчиком позволяет, вы можете въехать в помещение (или, в случае нового строительства, перейти к следующей стадии работ) в любое время после подписания акта о фактическом завершении работ. Однако для этого все стороны должны согласиться с тем, что оставшиеся недочеты могут быть устранены при въехавших обитателях или во время проведения других работ.

Необходимо отметить, что, когда подрядчик заканчивает работу над проектом и все соответствующие акты подписаны, он, скорее всего, снимет охрану, которая была им установлена на время работ. Поэтому, если до въезда обитателей предполагается проведение еще каких-либо работ, необходимо обеспечить охрану и соответствующую страховку, чтобы устранить возможные риски.

Обычно после окончательного завершения проекта заказчиком удерживается 5–10% вознаграждения генеральному подрядчику в качестве некой гарантийной суммы. На московском рынке эту сумму принято удерживать в течение календарного года, после чего выплатить ее, если в течение этого периода подрядчик охотно и оперативно устранял все всплывающие уже после составления акта о передаче работ недочеты. Если же это не так, то эту гарантийную сумму вы сможете потратить на самостоятельное устранение дефектов, выплатив затем подрядчику лишь оставшиеся после ремонта деньги. Это предполагает проведение еще одного осмотра через год после подписания акта, чтобы убедиться, что не выявились проблемы, требующие дополнительного внимания. Типичными дефектами являются трещины в штукатурке, необходимость регулировки системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха или неисправности простого оборудования, например, дверных замков.

Большинство договоров генерального подряда включают требование создания отчетных чертежей, рисунков и документов, описывающих то, что было построено. Они понадобятся для согласований с собственником здания или, в случае нового строительства, для организации тендера и выбора подрядчика для внутренних работ, а также при сдаче в аренду или продаже площадей. Такие чертежи обычно создаются в самый последний момент, и они очень пригодятся как для собственного пользования, так и для сдачи площадей в аренду. Контролируйте их изготовление и, пока не получите их и не проверите, ни при каких обстоятельствах не подписывайте актов об окончательном завершении работ.

Не существует волшебной палочки, которая бы превратила процесс завершения проекта в прекрасное приключение с чудесным финалом. Единственное, что может гарантировать успех, – выбор высокопрофессионального подрядчика с хорошим портфолио завершенных проектов, а также грамотного менеджера проекта, хорошо знающего свое дело. c|rl®