

МІЖНАРОДНІ ФОРМИ КОНТРАКТІВ У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА



Зміст

Зміст	iii
1. Принципові риси та характеристика будівельного проєкту	1
1.1. Особливості підходів до визначення будівництва, його учасників та контрактного середовища	1
1.2. Орієнтовна структура контрактних відносин в межах будівельного проєкту	3
1.3. Учасники будівельного проєкту	12
1.3.1. Замовник	14
1.3.2. Інженер/архітектор	21
1.3.3. Підрядник	25
1.4. Методи реалізації проєкту (Project Delivery Method)	27
1.4.1. Традиційний «General Construction» або «Design-Bid-Build» (DBB) метод	28
1.4.2. «Multiple Primes» або «Owner-Build»	29
1.4.3. «Construction Management At-Risk» (CMAR)	30
1.4.4. «Design-Build» (D&B) або «Design and Construct»	32
1.4.5. «Engineer-Procure-Construct» (EPC), та проєкти «під ключ» (Turn-key)	35
1.4.6. «Engineer-Procure-Construct-Management» (EPCM)	37
1.4.7. «Fast-Track»	37
1.4.8. Концесія, «Build-Operate-Transfer» (BOT) контракти, Private Finance Initiative (PFI) та Public-Private Partnership (PPP)	38
1.5. Загальні відомості про менеджмент будівельного проєкту (Project Management)	39
1.6. Ризики будівельного проєкту	48
1.7. Ціна контракту та механізми її визначення	54
1.7.1. Ціна за одиницю (Unit Price, Re-measurement)	55
1.7.2. Загальна, фіксована сума (Lump Sum, Stipulated Sum)	56
1.7.3. «Вартість плюс» (Cost Plus, Cost-Plus Fee), контракт з відшкодуванням витрат (Cost Reimbursable contract)	57
1.7.4. Гарантована максимальна ціна (Guaranteed Maximum Price)	58

1.7.5.	Цільова ціна (Target Price)	58
2.	Правове регулювання будівельних контрактів	61
2.1.	Відмінності підходів англійського Загального права (Common Law) та права континентальної Європи (Civil Law), які впливають на юридичний зміст відносин за будівельним контрактом	61
2.1.1.	Збитки (Delay Damages, Liquidated Damages) та штрафні санкції	63
2.1.2.	Істотне завершення (Substantial Completion)	66
2.1.3.	Зобов'язальний характер рішень в межах процедури розв'язання спорів третейським суддею (Adjudication)	67
2.1.4.	Застосування убезпечення (Indemnification) та обмеження/виключення відповідальності (Limitation of Liability, Exclusion/Exemption clause)	69
2.1.5.	Відсутність в англійському Загальному праві імперативної імплементації принципу добросовісності (Bona Fide)	74
2.1.6.	Покладання ризиків непередбачених та неконтрольованих подій на підрядника	76
2.1.7.	Особливий режим Адміністрування контракту (Contract Administration), що включає нейтральність інженера/архітектора	84
2.1.8.	Питання, пов'язані зі строком виконання робіт («Time is of the Essence», «Time at Large»)	90
2.1.9.	Значення для контракту імпліцитних положень (Implied Terms)	94
2.1.10.	Стандарти виконання робіт - «з обґрунтованою турботою та кваліфікацією» (Reasonable Care and Skill) та «відповідність до мети» (Fitness for Purpose)	97
2.1.11.	Особливості англійського Деліктного права (Tort Law) та делікти в будівництві	98
2.1.12.	Загальне застосування Права справедливості (Equity)	110
2.1.13.	Недійсність вимоги щодо конструктивної зміни (Time/Money Extension Claim, Notice of Constructive Change), заявленої після спливу відведеного контрактом часу	112
2.1.14.	Припинення контракту замовником на власний розсуд (Termination for Convenience)	115
2.2.	Визначення права, яке застосовується до регулювання контракту	117
2.3.	Застосування міжнародного комерційного арбітражу до розгляду спорів	121
3.	АІА форми будівельних контрактів	126
3.1.	Склад та загальна характеристика	126
3.2.	Форми АІА для «традиційної» моделі відносин «Design-Bid-Build» (DBB). Зобов'язання Замовника за контрактом з Підрядником	133

3.3.	Зобов'язання Підрядника	138
3.4.	Зобов'язання Архітектора	158
3.5.	Строки	174
3.6.	Платежі	176
3.7.	Припинення чи призупинення контракту	179
4.	Форми FIDIC	183
4.1.	Загальні відомості про FIDIC	183
4.2.	Характеристика та особливості основних «книг» FIDIC - «Червоної», «Жовтої» та «Срібної»	185
4.3.	Взаємозв'язок та призначення форм в структурі «Червоної книги» FIDIC	191
4.4.	Зобов'язання Замовника згідно з Загальними умовами «Червоної книги»	195
4.5.	Зобов'язання Підрядника згідно з Загальними умовами «Червоної книги»	205
4.6.	Інженер в «Червоній книзі» FIDIC - обов'язки та повноваження . . .	253
4.7.	Контрактна ціна та оплата	272
4.8.	Призупинення робіт та припинення	286
4.9.	Надзвичайні події	297
4.10.	Вимоги та спори. Обмеження відповідальності	300
5.	Форми NEC	314
5.1.	Загальні відомості та структура форм NEC	314
5.1.1.	Історія та особливості форм NEC	314
5.1.2.	Опції до контракту	319
5.1.3.	Контрактні дані	323
5.1.4.	Обсяг (Scope), Програма (Programme) та Інформація Місця робіт (Site Information)	326
5.1.5.	Відомість складових витрат/Скорочена відомість складових витрат (Schedule of Cost Components/Short Schedule of Cost Components)	328
5.2.	Основні положення (Core Clauses) NEC4	329
5.3.	Головні опції (Main Options). Механізм оплати згідно до NEC4	365
5.3.1.	Опція А: Контракт з ціною та Графіком активностей	367
5.3.2.	Опція В: Контракт з ціною та Біллем про обсяги	369
5.3.3.	Опція С: Контракт з цільовою ціною та Графіком активностей	371
5.3.4.	Опція D: Контракт з цільовою ціною та Біллем про обсяги	375
5.3.5.	Опція Е: Контракт із відшкодуванням витрат	381
5.3.6.	Опція F: Контракт з управління	383
5.4.	Вторинні опції (Secondary Options)	386

5.5. Вирішення спорів (W-опції)	408
Предметний покажчик	425
Бібліографія	426

Розділ 3.

АІА форми будівельних контрактів

3.1. Склад та загальна характеристика

Американський інститут архітекторів (The American Institute of Architects, AIA) - професійна організація, створена в США у 1857 році групою з тринадцяти архітекторів. Протягом свого вже понад сторічного існування організацією напрацьовано стандарти щодо багатьох аспектів будівництва, зокрема видано та багато раз перевидано стандартні форми контрактів для застосування у сфері будівництва. Загалом таких форм налічується понад 180 для різних обставин, складу сторін, типу контракту, різних штатів тощо, багато з яких зазнало кілька десятків перевидань, - останнє у 2017 році¹. Вважається, що форми АІА являють собою консенсус, досягнутий у питанні розподілу ризиків, з залученням думки самих широких верств професіоналів в галузі, - замовників, підрядників, юристів, архітекторів, інженерів тощо, а отже вони відображають поточний стан будівельної індустрії в цілому. Протягом понад півтора сторіччя форми дуже багато разів були в центрі уваги американських судів, а тому численна суддівська практика також сприяє їх постійному вдосконаленню². Попри незначне поширення форм АІА у Європі, - в США, Канаді та інших країнах Америки вони займають чільне місце серед подібних інструментів.

Суттєва зміна сторонами тих положень, які не відносяться до опціональних, чи до визначення параметрів конкретного проекту (сум, строків тощо), при укладенні контракту на базі форми АІА є небажаною й може привести до непередбачених наслідків, таких як невірний розподіл ризиків, необґрунтоване уникнення від відповідальності чи навпаки, необґрунтоване взяття на себе відповідальності стороною.

¹Форми можна придбати онлайн на сайті інституту, де також можна знайти супутню інформацію стосовно їх застосування.

²Потрібно враховувати, що кожен штат США - це окрема судова юрисдикція, а отже така практика в кожному штаті власна, певною мірою особлива. Загальна «маса» суддівських рішень, які так чи інакше стосуються або пов'язані з контрактами на основі форм АІА, просто вражає - це тисячі суддівських рішень, виданих за більше ніж сторіччя.

А отже основний зміст зобов'язань сторін, всі положення, що зачіпають розподіл ризиків та відповідальності, питання процедур внесення змін до строків, сум оплат чи обсягів робіт, повинні бути збережені як вони викладені у формі.

Всі форми організовано за двома критеріями:

- за «сімействами», ґрунтуючись на типі будівельного проєкту чи певному методі реалізації проєкту (Project Delivery Method);
- за «серіями», з огляду на сторони контракту чи призначення документа.

«Сімейство» - це сукупність, «пакет» форм, які перш за все пов'язані логікою конкретного методу чи моделі реалізації проєкту (Project Delivery Method). В межах такого «пакета» передбачені форми контрактів для врегулювання відносин з кожним учасником моделі - Замовника з Підрядником (Замовник/Підрядник), Замовника з Архітектором³ (Замовник/Архітектор), а також інших, залежно від специфіки моделі.

Зокрема вирізняють наступні «сімейства»:

(1) Для невеликих проєктів (Small Projects) - форми A105 «Short Form Owner/Contractor Agreement» («Спрощена форма угоди Замовник/Підрядник»), B105 «Short Form Owner/Architect Agreement» («Спрощена форма угоди Замовник/Архітектор»). Особливості «сімейства»:

- використовується для будівельних проєктів незначної вартості та невеликої тривалості;
- використовувані форми побудовані для традиційного «Design-Bid-Build» (DBB) методу, проте зміст значно спрощено та зведено до найнеобхідніших положень;
- форми передбачають фіксовану суму (Stipulated Price).

(2) Традиційне (Conventional) - застосовується для традиційного методу реалізації, тобто для «General Construction» або «Design-Bid-Build» (DBB). Сюди відноситься форма A201, General Conditions of the Contract for Construction (Загальні умови контракту щодо будівництва), а також ряд інших форм (A101, A102, A103⁴, B101, B103, B104, C103, A310, A312, A313, A401, C401, C402), які разом з

³У формах AIA відповідний учасник будівельного проєкту має позначення Архітектор, не Інженер.

⁴Існує також скорочена форма A104 (Abbreviated Owner/Contractor Agreement), яка є самостійним контрактом для DBB моделі відносин, та містить в собі і загальні, і спеціальні положення. Тобто в разі застосування форми A104 форма A201 не потрібна. Форма A104 може використовуватися із будь-яким способом визначення вартості: «фіксованою» сумою (Stipulated Sum) чи «Вартість плюс» (Cost Plus), з Гарантованою максимальною ціною (Guaranteed Maximum Price) чи без неї.

A201 становлять єдиний пов'язаний відповідними посиланнями пакет документації. В цьому пакеті A201 є обов'язковим та ключовим документом, а решта укладаються з огляду на склад учасників проєкту та відносини між такими учасниками. Таким чином загальний пакет включає:

- A201;
- певна форма з A101, A102, A103 - для відносин Замовник/Підрядник;
- певна форма з B101, B103, B104 - для відносин Замовник/Архітектор;
- також за необхідності, якщо є відповідні відносини: C103 - Замовник/Консультант, A310, A312, A313 - Замовник/Страховальник, A401 - Підрядник/Субпідрядник, C401, C402 - Архітектор/Консультант.

Отже, такий пакет в цілому охоплює відносини Замовник/Підрядник, Замовник/Архітектор, та за необхідності - Замовник/Консультант, Замовник/Страховальник, Підрядник/Субпідрядник, Архітектор/Консультант. Особливості «сімейства»:

- використовується коли Замовник напряду укладає окремі контракти щодо проєктування (Архітектор) та будівництва (Підрядник);
- Замовник оплачує роботу та послуги Архітектора;
- Архітектор, з можливим залученням власних консультантів, виготовляє проєктну документацію;
- Архітектор сприяє Замовнику в підготовці вихідних даних для тендеру щодо будівельних робіт та у виборі серед пропозицій;
- Архітектор надає Замовнику подальші послуги з адміністрування його контракту з Підрядником, здійснення загального нагляду за будівельними роботами, погодження заявок та виконавчої документації Підрядника, сертифікування платежів та сертифікування виконання робіт;
- Підрядник та Страховальник несуть зобов'язання перед Замовником в межах страхових бондів;
- Підрядник та Субпідрядники виконують роботи.

(3) Інтер'єри (Interiors) - тут звичайна DBB модель доповнена третім основним учасником - постачальником внутрішнього обладнання, меблів, оздоблення (Furniture, Furnishings and Equipment, FF&E). Так само як ключова застосовується форма A201, General Conditions of the Contract for Construction (Загальні умови контракту щодо будівництва); пакет документів включає:

- A201;
- певна форма з A101, A102, A103 - для відносин Замовник/Підрядник;

несуть всі учасники такого суб'єкта. Такий суб'єкт укладає окремі контракти з виконавцями та залученими сторонами. Ключова форма - C195, SPE Agreement for Integrated Project Delivery, інші форми: C196 (SPE/Замовник), C197 (SPE/Архітектор, SPE/Менеджер), C198 (SPE/Консультант), C199 (SPE/Підрядник).

Всі форми також розподілені за «серіями», з огляду на сторони контракту чи призначення документа. До таких серій відносяться:

А-серія: контракти Замовник/Підрядник;

В-серія: контракти Замовник/Архітектор;

С-серія: інші контракти;

D-серія: різні документи (Miscellaneous Documents);

Е-серія: додатки (Exhibits);

F-серія: форми для управління нерухомістю (Facility Management);

G-серія: форми для адміністрування контракту (Contract Administration) та менеджменту проекту (Project Management).

3.2. Форми АІА для «традиційної» моделі відносин «Design-Bid-Build» (DBB). Зобов'язання Замовника за контрактом з Підрядником

Форма А201 (General Conditions of the Contract for Construction) - найбільш поширена зі стандартних форм АІА, яка використовується як центральна, ключова, у цілому ряді «сімейств» форм АІА. Для DBB будівельного проекту цю форму потрібно розглядати в поєднанні з однією з форм А101, А102, А103, кожна з яких визначає спеціальні умови контракту між Замовником та Підрядником, а також однією з форм В101, В103, В104 - відповідно, умови контракту між Замовником та Архітектором.

Таким чином матимемо два окремі контракти (Замовник/Підрядник, Замовник/Архітектор) кожен з яких містить посилання на загальну частину, А201. Спеціальні форми (зокрема А101, В101) інкорпорують форму А201, для відповідного застосування її положень у визначеній частині до кожного з контрактів між учасниками. А отже форма А201 вважається ключовим документом (Keystone document), який містить в собі загальні положення для врегулювання відносини.

Така «спільність», а точніше «сусідство» загальних положень в межах одного документу, забезпечує «інтегрованість» відносин між тими сторонами, які прямих контрактних відносин не мають, - між Підрядником та Архітектором. Відповідно це забезпечує так зване «сусідство» учасників (Neighbourhood, Proximity), важливе з погляду принципів Загального права (Common Law), про які зазначалося вище (див. зокрема секцію 2.1.11 щодо делікту Недогляд, Negligence).

Форма А201 містить наступні статті⁵:

1. Загальні положення (General Provisions)
2. Замовник (Owner)
3. Підрядник (Contractor)
4. Архітектор (Architect)
5. Субпідрядники (Subcontractors)
6. Виконання будівельних робіт Замовником або сторонніми підрядниками (Construction by Owner or by Separate Contractors)
7. Зміни в Роботах (Changes in the Works)
8. Строк (Time)
9. Платежі та Завершення (Payments and Completion)
10. Захист осіб та майна (Protection of Persons and Property)
11. Страхування та страхові бонди (Insurance and Bonds)
12. Виявлення та усунення недоліків в Роботі (Uncovering and Correction of Work)
13. Різні положення (Miscellaneous Provisions)
14. Припинення чи призупинення контракту (Termination or Suspension of the Contract)
15. Вимоги та спори (Claims and Disputes)

⁵В нашому прикладі використовуються форми А201-2007, А101-2007, В101-2007, тобто редакції форм 2007 року. Типова структура форм АІА взагалі та зазначених форм зокрема передбачає групування за статтями, кожна з яких містить параграфи (§). Нумерація параграфів лінійна, тобто може бути, наприклад § 3.1, і водночас § 3.1.1, § 3.1.2, § 3.2.1 тощо. В тексті зустрічаються також позначення переліків всередині параграфів - .1, .2, .3, які в посиланнях стають, наприклад, § 3.1.1.1, § 3.1.1.2, § 3.1.1.3.

Підрядника (Warranty), невідповідності Роботи вимогам Контрактних документів, крім якщо така невідповідність була раніше в письмовому вигляді прийнята Замовником, негайно повідомити Підрядника про таку невідповідність для можливості її усунення Підрядником [§§ 12.2.2.1 - 12.2.2.3].

В статті 13 - Різні положення:

(12) Нести витрати на проведення додаткових тестувань, інспекцій та отримання додаткових схвалень, зокрема тих, витрати на які згідно з будівельними кодексами чи застосовним правом не можуть бути делеговані Підряднику [§ 13.5.1, § 13.5.2].

Потрібно зауважити, що вказані тут зобов'язання Замовника не можуть вважатися вичерпними, оскільки, як зазначено вище (секція 2.1.9), Загальне право (Common Law) додатково до виражених положень контракту щодо будівельних робіт, покладає на Замовника імпліцитні зобов'язання (Implied Duty) такі як зобов'язання передати володіння місцем ведення робіт підряднику протягом розумного часу (якщо інший строк не визначений Контрактом), зобов'язання мати готову проектну документацію, достатню для того, щоб підрядник мав можливість завершити роботи в дату, визначену Контрактом, зобов'язання не перешкоджати Підряднику виконувати Роботи у звичайний та впорядкований спосіб. Ці зобов'язання прямо формами не передбачені, але мають на увазі.

3.3. Зобов'язання Підрядника

Підрядник (Contractor) для кожного контракту на виконання будівельних робіт, - не лише складеного за певною міжнародною формою, є головною дієвою особою, від якої найбільше залежить кінцевий результат - власне виконання робіт. Тому зазвичай зобов'язанням Підрядника, в тому чи іншому вигляді, у контрактах приділено основну увагу. Форми AIA, зокрема ті, що входять до «традиційного» сімейства, не є виключенням, і зобов'язання Підрядника ними окреслені дуже розлого.

Спеціальні положення форми A101 містять наступні зобов'язання Підрядника:

(1) Виконати в повному обсязі Роботи, визначені в Контрактних документах, крім тих, які належать до відповідальності інших осіб згідно з Контрактними документами [стаття 2].

(2) Досягти істотного виконання Робіт в цілому протягом визначеного строку чи не пізніше визначеної дати, з можливим подовженням строку в порядку визначеному Контрактними документами [§ 3.3].

(3) Не сплачувати авансом за матеріали чи обладнання, якщо воно не доставлене та не зберігається в місці ведення робіт, без попереднього схвалення з боку Замовника [§ 5.1.9].

Загальні зобов'язання Підрядника за формою А201, в розрізі статей форми, є наступними.

В статті 3 - Підрядник:

(4) Мати ліцензію на виконання Робіт, якщо така вимога передбачена в юрисдикції де розташований Проект. Письмово призначити представника, з прямим визначенням його повноважень вчиняти дії, які матимуть зобов'язальний характер для Підрядника в усіх питаннях, що стосуються Контракту [§ 3.1.1].

(5) До початку виконання кожного етапу Робіт, вивчати та звіряти різні Контрактні документи, що стосуються такого етапу, а також інформацію, надану Замовником згідно з параграфом 2.2.3, здійснювати вимірювання на місці Робіт наявних умов щодо такого етапу, спостерігати за іншими умовами місця Робіт, які можуть впливати на етап. Ці зобов'язання мають на меті покращення координування та ведення робіт Підрядником, і не мають на меті виявлення помилок, прорахунків чи невідповідностей у Контрактних документах; однак Підрядник зобов'язаний негайно звітувати Архітектору про виявлені ним, чи відомі йому, помилки, прорахунки чи невідповідності [§ 3.2.2]. Хоча від Підрядника також не вимагається встановити, що Контрактні документи відповідають застосовуваному праву, статутам, постановам, кодексам, правилам та регламентам, чи законним наказам публічної влади, однак Підрядник повинен негайно доповісти Архітектору про будь-яку виявлену ним, чи відому йому, невідповідність [§ 3.2.3]. В разі якщо Підрядник вважатиме, що пояснення чи інструкції, видані Архітектором у відповідь на повідомлення Підрядника за § 3.2.2 чи § 3.2.3, вимагатимуть несення додаткових витрат чи часу, він має подати Вимогу, як передбачено у статті 15. Якщо Підрядник не виконає зобов'язання, передбачені § 3.2.2 чи § 3.2.3 він повинен сплатити вартість витрат та збитків, яких Замовник міг би уникнути якби Підрядник виконав такі зобов'язання. Якщо Підрядник виконає такі зобов'язання, Підрядник не несе відповідальності перед Замовником чи Архітектором за шкоду, якої завдано внаслідок помилок, прорахунків чи невідповідностей у Контрактних документах, або за невідповідність Контрактних документів застосовуваному праву, статутам, постановам, кодексам, правилам та регламентам, чи законним наказам публічної влади [§ 3.2.4].

(6) Підрядник зобов'язаний здійснювати нагляд та контролювати Роботи із самою високою кваліфікацією та увагою. Підрядник самостійно контролює та відповідає за засоби, методи, техніки, послідовності та процедури будівництва, а

Положення цього параграфу 15.1.6 не можуть вважатися такими, що виключають стягнення узгодженого відшкодування збитків (Liquidated Damages), якщо воно передбачене, згідно з вимогами Контрактних документів [§ 15.1.6].

3.4. Зобов'язання Архітектора

Участь Архітектора в будівельному проєкті, в якому використано «традиційне» сімейство форм AIA є досить значною. Попри те що модель DBB передбачає існування дві пари юридичних відносин - Замовник/Підрядник та Замовник/Архітектор, зобов'язання Архітектора передбачають його важливе місце у відносинах Замовник/Підрядник не лише як розробника проєктної документації, але і як особи, яка здійснює адміністрування самого контракту між Замовником та Підрядником. В цьому зв'язку весь комплекс зобов'язань Архітектора можна поділити на окремі групи, залежно від їх характеру та відповідної стадії реалізації усього будівельного проєкту, на якій Архітектором надаються послуги, а саме як зобов'язання:

- (a) загальні;
- (b) на стадії розробки та узгодження Замовником Концептуального дизайн-проєкту та документації щодо його реалізації (Schematic Design Documents та Design Development Documents);
- (c) на стадії розробки детальної Проєктної документації (Construction Documents);
- (d) на стадії підготування, проведення тендеру або перемовин із підрядником й укладання з ним контракту (Bidding or Negotiation);
- (e) на стадії виконання будівельних робіт;
- (f) з додаткових послуг (Additional Services).

Всі ці зобов'язання зазначаються в самому контракті між Замовником та Архітектором, для якого в рамках «традиційного» сімейства форм AIA передбачені форми B101, B103, B104. Зобов'язання Архітектора на стадії виконання будівельних робіт (підпункт «е» з переліку вище), тобто фактично зобов'язання з Адміністрування контракту (Contract Administration), визначені як в одній із форм B101, B103, B104, так і в формі A201, General Conditions of the Contract for Construction (Загальні умови контракту щодо будівництва), де Архітектору, його повноваженням та обов'язкам, зокрема присвячено окрему статтю 4 «Архітектор (Architect)». Як вказано в формі B101, положення форми A201 (з урахуванням їх можливої зміни під час узгодження контракту) не мають пріоритет та не змінюють положення форми B101, якщо не внесено відповідну зміну і в форму B101⁸. Звісно, самі форми одна одній не супе-

⁸У відповідних випадках застосування форм B103, B104 пріоритетність така сама.

Розділ 4.

Форми FIDIC

4.1. Загальні відомості про FIDIC

FIDIC (фр. Fédération Internationale Des Ingénieurs-Conseils) - міжнародна асоціація (федерація) професійних суб'єктів, які провадять інженерну діяльність. Це професійна спільнота, членами якої є особи приватного права, що, так би мовити, «представляють» певну країну. Створення організації відноситься ще до 1913 року, коли на виставці у Генті (Бельгія) відбулася зустріч делегатів багатьох приватних професійних суб'єктів у сфері інженерно-архітектурної діяльності з 59 країн. При тому, безпосередніми засновниками FIDIC стали представники з Бельгії, Франції та Швейцарії, до яких згодом доєдналися й представники з інших європейських країн. Ще більш міжнародний характер FIDIC набула вже наприкінці 1950-х років, коли до її суто європейського складу приєдналися члени з Австралії, Канади, США та інших країн. Своєю місією Федерація бачить «покращення бізнес-клімату та просування інтересів фірм, що провадять інженерно-консультаційну діяльність, як на загальному світовому рівні, так і на місцевому, разом із забезпеченням відповідального надання послуг на користь суспільства та навколишнього середовища».

Організація передбачає можливість різного типу членства. Найбільш повноцінним є повне членство (Member Association), і вважається, що від кожної країни може бути лише один повний член, який (Федерацією) вважається провідною інженерною організацією такої країни. Якщо від країни немає повного члена, будь-яка фізична чи юридична особа, асоціація чи група фірм, які основним предметом своєї діяльності мають надання інженерно-консультаційних послуг, можуть подати заявку щодо асоціативного членства (Associate Membership). Такі асоціативні члени, тобто, власне, один з них від кожної країни, можуть надалі стати повним членом, після виконання всіх внутрішніх процедур FIDIC та необхідних умов. Існує крім того ще одна категорія - афілійоване членство (Affiliate Membership), - також для випадку, коли від країни ще немає повного члена. Афілійоване членство надається будь-яким ко-

працювання зі сфери виконання будівельних контрактів взагалі, та з їх всеосяжного юридичного забезпечення, зокрема.

4.2. Характеристика та особливості основних «книг» FIDIC - «Червоної», «Жовтої» та «Срібної»

Кожен «контракт FIDIC» являє собою поєднання ряду форм і документів зі складу певної збірки (Suite), що в практиці неофіційно іменують «книгою». «Книги» заведено позначати кольорами й кожна з них містить форми для визначеного типового випадку, зокрема для певного методу реалізації проекту (Project Delivery Method). Загалом таких «книг» біля десятка:

- (1) **«Червона книга» (Red Book)**, - офіційна назва «Conditions of Contract for Construction. For building and engineering works designed by the Employer» (Умови будівельного контракту для будівельних та інженерних робіт, спроектованих Замовником);
- (2) **«Жовта книга» (Yellow Book)**, - «Conditions of Contract for Plant and Design-Build. For electrical and mechanical plant, and for building works, designed by the Contractor» (Умови контракту на постачання обладнання, проектування і будівництво. Для електричного та механічного обладнання, а також для будівельних робіт, спроектованих Підрядником);
- (3) **«Срібна книга» (Silver Book)**, - «Conditions of Contract for EPC/Turnkey Projects» (Умови контракту для EPC проєктів/проєктів «під ключ»);
- (4) **Редакція MDB¹ «Червоної книги»**, - «Conditions of Contract for Construction For Building and Engineering works designed by the Employer. MDB Edition» (Умови будівельного контракту для будівельних та інженерних робіт, спроектованих Замовником. Редакція MDB);
- (5) **«Зелена книга» (Green Book)**, - «Short Form of Contract» (Скорочена форма контракту);
- (6) **«Золота книга» (Gold Book)**, - «DBO Contract. Conditions of Contract for Design, Build and Operate Projects» (Контракт DBO. Умови контракту для проектування, будівництва та операційної діяльності);

¹MDB, Multilateral Development Bank - термін для позначення банків розвитку, міжнародних фінансових інституцій, що спільно засновані на основі міжнародного права відразу багатьма країнами, і які здійснюють фінансування, надають допомогу та сприяють розвитку країн-донорів. До MDB зокрема відносяться Світовий банк (International Bank for Reconstruction and Development), Африканський банк розвитку (African Development Bank), Азійський банк розвитку (Asian Development Bank), Європейський банк реконструкції та розвитку (European Bank for Reconstruction and Development) та інші.

турботи відносно Робіт». Так само відповідальність Замовника щодо забезпечення Підрядника згідно з пунктом 17.5 «Убезпечення з боку Замовника» має бути пропорційно зменшена тією мірою, в якій спричиненню збитків, втрат чи ушкодження сприяла подія, відповідальність за яку несе Підрядник згідно з пунктом 17.1 «Зобов'язання щодо турботи відносно Робіт» та пунктом 17.3 «Права інтелектуальної та промислової власності» [17.6].

4.5. Зобов'язання Підрядника згідно з Загальними умовами «Червоної книги»

Форми FIDIC, завдяки своїй спрямованості як інструменту, який найчастіше слугує для врегулювання інвестиційних будівельних проєктів, приділяють дуже багато уваги зобов'язанням Підрядника. Особливістю форм є дуже детальна регламентація таких зобов'язань зі спробою охопити максимально можливе коло питань і створити певною мірою незалежне від застосовного права регулювання «на всі випадки життя». Це створює певні складнощі в тлумаченні, через що іноді важко визначити пріоритет певної норми, а також створює проблеми в разі складання Частини В «Спеціальні умови», оскільки постає необхідність глибокого і системного опрацювання тексту, вивчення всіх логічних посилань та взаємозв'язків.

Зобов'язання Підрядника за «Червоною книгою» FIDIC наступні.

В розділі 1 «Загальні положення (General Provisions)»:

(1) *Забезпечення Документами.* Підрядник зобов'язаний постійно мати в Місці ведення Робіт копії:

- (a) Контракту;
- (b) записів згідно з пунктом 6.10 «Записи Підрядника» та пунктом 20.2.3 «Записи про події»;
- (c) публікацій (за наявності) вказаних у Специфікації;
- (d) Документів Підрядника;
- (e) Креслень; та
- (f) документів щодо Змінення в роботах, повідомлень та інших комунікацій за Контрактом [1.8].

(2) *Конфіденційність.* Підрядник зобов'язаний розкривати ту конфіденційну та іншу інформацію, яку обґрунтовано вимагає Інженер для підтвердження дотримання Підрядником Контракту. Підрядник зобов'язаний вважати всі документи,

з повідомленням від Підрядника із вказівкою, що Документи Підрядника готові для розгляду, і що вони відповідають Контракту. Інженер зобов'язаний, протягом 21 дня після отримання Документів Підрядника та такого повідомлення від Підрядника, надати повідомлення Підряднику:

- (i) про не заперечення (яке може містити коментарі стосовно незначних питань, що істотно не впливають на Роботи); або
- (ii) про невідповідність (у зазначеній мірі) Документів Підрядника Контракту, з вказівкою причин.

Якщо Інженером не надано повідомлення протягом цього періоду у 21 день, вважається, що Інженер надав повідомлення з не запереченням щодо Документів Підрядника. Після отримання повідомлення згідно з абзацом (ii) вище, Підрядник зобов'язаний переглянути Документи Підрядника та повторно подати їх для розгляду Інженера згідно з цим пунктом, і період у 21 день для розгляду повинен вираховуватися з дати їх повторного отримання Інженером [4.4.1].

(9) *Виконавчі записи (As-Built Records)*. Якщо Специфікацією не вказано про підготовку Підрядником виконавчих записів, цей пункт не застосовується. Підрядник зобов'язаний підготувати, та підтримувати актуальність, повний комплект «виконавчих» записів щодо виконання Робіт, які демонструють точні місця, розміри та опис роботи, як її було виконано Підрядником. Формат, система прив'язки, система електронного зберігання та інші необхідні параметри виконавчих записів повинні відповідати визначеним у Специфікації (якщо не визначені, бути прийнятними для Інженера). Ці записи повинні зберігатися в Місці ведення Робіт та використовуватися виключно для цілей цього пункту. Виконавчі записи повинні подаватися на розгляд Інженеру, й Роботи не можуть вважатися виконаними для цілей їх приймання згідно з пунктом 10.1 «Приймання Робіт та Секцій» доки Інженером не буде надано повідомлення з не запереченням (чи таке повідомлення вважатиметься наданим) згідно з абзацом (i) пункту 4.4.1 «Підготування та Розгляд». Кількість копій виконавчих записів, що мають бути подані Підрядником згідно з цим пунктом, повинна бути як вимагається за пунктом 1.8 «Забезпечення Документами» [4.4.2].

(10) *Керівництва з обслуговування та експлуатації (Operation and Maintenance Manuals)*. Якщо Специфікацією не вказано про підготовку Підрядником Керівництв з обслуговування та експлуатації, цей пункт не застосовується. Підрядник зобов'язаний підготувати, та підтримувати актуальність, керівництва з обслуговування та експлуатації у форматі та за іншими параметрами, вказаними в Специфікації. Керівництва з обслуговування та експлуатації повинні подаватися на розгляд Інженеру, й Роботи не можуть вважатися виконаними для цілей їх приймання згідно з пунктом 10.1 «Приймання Робіт та Секцій» доки Інженером

спричинення смерті чи ушкодження будь-яким особам, або втрати чи пошкодження будь-якого майна (що не належить до Робіт), які можуть настати у зв'язку з Контрактом до дати видання Сертифіката щодо виконання, крім втрат чи пошкоджень, спричинених Надзвичайною подією. Страховий поліс має містити положення, що страхування стосується Підрядника та Замовника як окремих застрахованих осіб. Таке страхування повинно набути чинність до того, як Підрядник розпочне роботу в Місці ведення Робіт, зберігати чинність до дати видання Сертифіката щодо виконання, а також має бути на суму не меншу, ніж вказана в Контрактних даних (якщо не вказана, на суму узгоджену із Замовником) [19.2.4].

Спричинення ушкоджень працівникам. Підрядник зобов'язаний здійснити та підтримувати чинність страхування відповідальності в разі вимог, збитків, втрат та витрат (в тому рахунку витрат та платежів на юридичний супровід), що виникають при виконанні Робіт у зв'язку з ушкодженням, захворюванням, хворобою чи смертю особи, яка є працівником Підрядника, чи входить до складу іншого персоналу Підрядника. Таким страховим полісом повинно також надаватися убезпечення (idemnified) для Замовника та Інженера, однак страхування може виключати втрати та вимоги, що постають через дію чи недбалість Замовника або Персоналу Замовника. Страхування повинно зберігати повну силу та чинність протягом усього часу коли Персонал Підрядника надає сприяння у виконанні Робіт. Для працівників Субпідрядника страхування повинно бути здійснено Субпідрядником, однак Підрядник несе зобов'язання стосовно дотримання Субпідрядником цього пункту [19.2.5].

Інше страхування, яке вимагається Законодавством та місцевою практикою. Підрядник зобов'язаний забезпечити інше страхування, яке вимагається Законодавством країн, в яких виконуються Роботи (будь-яка їх частина), власним коштом Підрядника. Інше страхування, що вимагається місцевою практикою (якщо є), повинно бути деталізоване в Контрактних даних, й Підрядник зобов'язаний забезпечити таке страхування згідно із такими наведеними деталями, власним коштом Підрядника [19.2.6].

4.6. Інженер в «Червоній книзі» FIDIC - обов'язки та повноваження

Роль Інженера в «Червоній книзі» є ключовою. В межах передбаченої книгою моделі відносин він не лише здійснює сертифікування виконаних Підрядником робіт для підтвердження їх відповідності Контракту, але й вимірює обсяги робіт, оцінює їх із застосуванням передбачених Контрактом розцінок та сертифікує ті суми, які мають бути сплачені Підряднику в рахунок Контрактної ціни. Не менш важливими повноваженнями Інженера з адміністрування Контракту є надання інструкцій

(Instruction), здійснення ним узгоджень (Agreement) та визначень (Determination) з питань, які постають в процесі виконання Робіт. Отже, обов'язки та повноваження Інженера є наступними.

В розділі 3 «Інженер (The Engineer)»:

(1) Крім якщо про інше вказано в цих Умовах, при виконанні обов'язків чи при реалізації повноважень, прямо визначених Контрактом або таких, що мають на увазі у зв'язку із ним, Інженер зобов'язаний діяти як кваліфікований професіонал, і вважатиметься представником Замовника.

Інженер не має повноваження вносити зміни до Контракту чи, крім якщо інше передбачено в цих Умовах, звільняти ту чи іншу Сторону від будь-якого обов'язку, зобов'язання чи відповідальності за, або в зв'язку із, Контрактом. Інженер може здійснювати надані йому повноваження як прямо визначено Контрактом, або як має на увазі з огляду на його положення. Якщо від Інженера вимагається отримати згоду Замовника перед здійсненням визначеного повноваження, відповідні вимоги мають бути визначені Особливими умовами. Вимога отримати згоду Замовника не може передбачатися перед здійсненням Інженером його/її повноважень за пунктом 3.7 «Узгодження чи Визначення». Замовник не може накладати обмеження повноважень Інженера надалі. Проте, якщо Інженер здійснює визначене повноваження, для якого вимагається згода Замовника, така згода (для цілей Контракту) вважається наданою. Приймання, погодження, схвалення, перевірка, сертифікування, коментування, згода, несхвалення, вивчення, інспектування, інструкція, повідомлення, не заперечення, запис(-и) зустрічі, дозвіл, пропозиція, запис, відповідь, звіт, запит, розгляд, випробування, оцінювання, або подібні дії (в тому рахунку відсутність будь-якої такої дії) з боку Інженера, Представника Інженера чи помічника, не звільняють Підрядника від будь-якого обов'язку, зобов'язання чи відповідальності, які Підрядник несе за Контрактом чи у зв'язку із ним [3.2].

(2) *Представник Інженера.* Інженер може призначити Представника Інженера й делегувати йому/їй, згідно з пунктом 3.4 «Делегування Інженером», повноваження, необхідні аби діяти від імені Інженера в Місці ведення Робіт, крім повноваження змінити Представника Інженера. Представник Інженера (в разі призначення) повинен відповідати вимогам абзаців (а) та (б) пункту 3.1 «Інженер» і має перебувати в Місці ведення Робіт протягом часу виконання Робіт в Місці ведення Робіт. Якщо Представник Інженера тимчасово відсутній в Місці ведення Робіт під час виконання Робіт, Інженером повинна бути призначена так само кваліфікована, досвідчена та компетентна заміна, й Підряднику має бути надане повідомлення про таку заміну [3.3].

Розділ 5.

Форми NEC

5.1. Загальні відомості та структура форм NEC

5.1.1. Історія та особливості форм NEC

NEC, в перекладі - «Новий інженерний контракт» (New Engineering Contract) - абревіатура, якою позначається «сімейство» модельних форм контрактів для врегулювання відносин в будівництві та суміжних до них. Форми NEC натеper мають кілька редакцій - перша 1993 року, друга - 1995, так звана NEC3 в редакціях 2005 та 2013 років, та поточна, NEC4 2017 року.

Створює та підтримує форми NEC британський Інститут цивільних інженерів (The Institution of Civil Engineers, ICE) - незалежна професійна асоціація інженерів, фактично найстаріша подібна організація у світі, що була заснована ще у 1818 році вісьмома студентами інженерами-британцями, й отримала офіційний статус із Королівською хартією вже у 1828 році. На сьогодні асоціація нараховує понад 90 000 членів у Великій Британії та в усьому світі, має штаб-квартиру в Лондоні, й є одним із світових лідерів у сфері розробки та підтримання кращих практик, стандартів, форм у будівельній індустрії взагалі, й у забезпеченні діяльності незалежних професійних інженерів зокрема.

Виникнення форм NEC пов'язують із дискусією у професійних колах Британії та в самому Інституті, що точилася у 1980-х роках. У той час популярними були інші форми цієї ж організації - ICE Conditions of Contract, які своєю чергою мали дуже давню власну історію використання, і зокрема певною мірою були взірцем для інших подібних інструментів, серед яких і найперші форми FIDIC. В загальних рисах дискусія точилася навколо питання - чи відповідали ті форми, що існували у той час, меті - якнайкраще сприяти реалізації інтересів сторін. При тому, щодо того як саме цього досягати, існувало (як, власне, існує й зараз) два різних погляди. Перший, так би мовити «консервативний», полягав у тому, що контракт повинен робити

основний акцент на зобов'язаннях та відповідальності сторін, а з тим на юридичних аспектах відносин, що у той час було звичним та загальнопоширеним підходом. Другий пріоритетом для формування положень будівельних контрактів вбачав потребу імплементування кращих практик менеджменту проектом, які саме отримували у західній практиці суттєвий поштовх для свого розвитку зі зростанням автоматизації та комп'ютеризації виробничих процесів в будівництві.

Перша редакція контракту NEC, автором якої був Мартін Барнс (Martin Barnes) - прожект-менеджер та інженер, не юрист, стала, так би мовити втіленням висунутої ще у 1985 році пропозиції Комітету ICE з правових питань. Метою, яку автор прагнув втілити, було покращення менеджменту будівельного проекту взагалі та ризик-менеджменту зокрема, що і мало забезпечити реалізацію інтересів сторін шляхом передбачення прозорих процедур для узгодження всіх можливих питань реалізації проекту в цілому. Передовим тоді вважалося те, що кожна редакція NEC містила обов'язок сторін та залучених суб'єктів діяти «в дусі взаємної довіри та співпраці», й у розвиток такого прагнення вже більш пізні редакції отримали до свого складу багато положень для формування відповідного контрактного середовища зі спрямованістю на співпрацю усіх залучених суб'єктів, - тобто моделі реалізації будівельного проекту, покликаної забезпечити інтеграцію усіх суб'єктів у спільну команду, із підтриманням зацікавленості у командній роботі в межах проекту в цілому, із застосуванням додаткових заохочень й економічних стимулів, та, зокрема, просуванням моделі відносин із розподілом ризиків та кінцевого економічного результату між основними сторонами (Контракт із цільовою ціною, Target Price). Все це накладає значний відбиток на саму мову та стиль контрактів NEC, і «новизною» їх вважають простоту формулювань, відмову від традиційних юридичних шаблонів та мовних зворотів, спрямованість на детальне визначення «процедурних» моментів, - із тим аби сам по собі контракт був не «мертвим», суто формальним юридичним документом, а ставав детальним «путівником» для вирішення всіх повсякденних практичних питань ведення будівництва та організації усього будівельного проекту.

На початку 1990-х років уряд Великої Британії доручив провести дослідження для покращення ефективності відносин у будівельній галузі. В 1994 році був опублікований відомий для спеціалістів індустрії звіт сэра Майкла Латхама (Michael Latham) під назвою «Constructing the Team» («Побудова команди»), в якому не лише містилося дослідження основних проблем галузі, но також надавалися рекомендації, в зв'язку з якими згодом відбулися значні зміни. Однією з найпомітніших таких змін стало прийняття нового статутного Акту щодо грантів для забезпечення житлом, щодо будівництва та регенерації 1996 (Housing Grants, Construction and Regeneration Act, HGCRA), яким було запроваджено обов'язкову процедуру третейського розгляду (adjudication) для будівельних контрактів, а також чітку послідовність із визначе-

Відомість складових витрат є, відповідно, повнішою порівняно зі скороченою, передбачає зокрема покриття непрямих витрат на утримання працівників офісу, оплати супутніх витрат на поїздки, податків та соціальних внесків у зв'язку із працевлаштуванням тощо.

5.2. Основні положення (Core Clauses) NEC4

Основні положення (Core Clauses) - це стандартизовані умови NEC для контракту, зміст яких є незмінним, та залишається саме таким незалежно від обраних сторонами Опцій. Це, так би мовити, «кістяк» кожного контракту, в якому зібрані всі ті загальні положення, які за задумом авторів є однаковими, незалежно від особливостей конкретного контракту та відносин між сторонами. Основні положення ЕСС4 поділені на дев'ять розділів:

1. Загальні положення (General)
2. Основні зобов'язання Підрядника (The Contractor's main responsibilities)
3. Строки (Time)
4. Управління якістю (Quality management)
5. Платежі (Payment)
6. Компенсаційні події (Compensation events)
7. Правовий титул (Title)
8. Відповідальність та страхування (Liabilities and insurance)
9. Припинення (Termination).

Розділ перший - «Загальні положення» містить всі ті умови, які потрібні для реалізації дієвості укладеного контракту³:

(1) Сторони, Менеджер проекту та Супервайзер мають діяти згідно із контрактом [10.1]. Сторони, Менеджер проекту та Супервайзер діють у дусі взаємної довіри та співпраці [10.2].

(2) Ідентифіковані положення та визначення. В цих умовах контракту положення, що є ідентифікованими в Контрактних даних (Contract Data), виділені курсивом, а визначення мають великі заголовні літери [11.1].

³В квадратних дужках вказано номер пункту форми, в якому міститься відповідне положення, напр. «[10.2]». Нумерація в круглих дужках «(1),(2)...» - до форми відношення не має, наводиться тут лише для зручності.

- виконання робіт в цілому Підрядником зупинено чи
- завершення робіт в цілому Підрядником неможливе в дату, в яку заплановано Завершення згідно зі Схваленою Програмою,

і яку

- жодна зі Сторін не могла запобігти та
- досвідчений підрядник, станом на Дату контракту, мав оцінювати як мало-ймовірною настільки, що її враховувати було б нерозумним,

Менеджер проєкту надає Підряднику інструкцію із визначенням того як діяти у зв'язку з такою подією [19.1].

В другому розділі Основних положень - «Основні зобов'язання Підрядника» зібрані загальні зобов'язання Підрядника, які відповідно є незмінними, й не залежать від обраних Опцій, і зокрема від передбачених для різних Головних опцій процедур оцінювання та оплати. Ключовим зобов'язанням Підрядника є виконання Робіт згідно з Обсягом (пункт 20.1), у зв'язку із чим більш конкретні зобов'язання Підрядника можна визначити лише після вивчення відповідного Обсягу, в якому, як зазначено вище (п. 11.2(16)), не лише визначаються та характеризуються обсяги робіт, але може також бути встановлено обмеження (constraint) щодо того, як саме Підрядник виконує Роботи.

(11) Підрядник Виконує Роботи згідно з Обсягом [20.1].

(12) Виготовлення проєктної документації Підрядником. Підрядник виготовляє проєктну документацію для робіт, яку, як визначено Обсягом, має виготовити Підрядник [21.1].

Підрядник, як вимагається в Обсязі, подає деталі такої проєктної документації для схвалення Менеджеру проєкту. Причиною для відхилення виготовленої Підрядником проєктної документації є те, що вона не відповідає Обсягові або застосовному праву. Підрядник не розпочинає відповідну роботу поки проєктну документацію для неї не схвалено Менеджером проєкту [21.2].

Підрядник може подавати проєктну документацію для схвалення частинами, якщо проєктну документацію для кожної частини можна цілком визначити [21.3].

(13) Використання проєктної документації виготовленої Підрядником. Клієнт може використовувати та зробити копію проєктної документації виготовленої Підрядником для будь-якої мети, пов'язаної із будівництвом, використанням, зміною чи розбиранням робіт, якщо інше не вказано в Обсязі, а також для інших цілей як визначено в контракті. Підрядник отримує від Субпідрядника аналогічні права для Клієнта щодо використання матеріалів, підготовлених Субпідрядником [22.1].

Розділ шостий Основних положень - «Компенсаційні події», ще один специфічний, притаманний NEC механізм врегулювання. Тут мова йде про зміни в процесі виконання робіт, які можуть впливати на основні параметри будівельного проєкту - ціну та дату завершення. Розділом передбачено визначення самої «компенсаційної події», що саме, які дії чи обставини ведуть до її настання, а також встановлення пов'язаних процедур щодо повідомлення, надання Підрядником пропозиції, оцінювання та імплементації компенсаційної події.

(39) Компенсаційні події. Наступні події є компенсаційними подіями (Compensation Event).

- 1) Менеджер проєкту дає інструкцію, що змінює Обсяг, окрім
 - зміни, яка вноситься для того аби прийняти Дефект, чи
 - зміни до Обсягу, наданого Підрядником у зв'язку із виготовленою ним проєктною документацією, що вноситься
 - на запит Підрядника чи
 - для того аби був дотриманий Обсяг, наданий Клієнтом.
- 2) Клієнтом не наданий дозвіл на доступ та на використання будь-якої частини Місця робіт в пізнішу з двох дат - *дати доступу* до неї, або дати доступу, що вказана в Схваленій Програмі.
- 3) Клієнтом не надане щось, що він має надати до дати, вказаної в Схваленій Програмі.
- 4) Менеджер проєкту дає інструкцію зупинити чи не розпочинати будь-яку роботу, або інструкцію щодо зміни Ключової дати.
- 5) З боку Клієнта чи Інших осіб
 - не виконується робота в межах часу, вказаного в Схваленій Програмі,
 - робота виконується не в межах кондицій, визначених Обсягом, або
 - виконується в Місці робіт робота, яка не визначена Обсягом.
- 6) Менеджер проєкту або Супервайзер не відповідають на комунікацію від Підрядника в межах строку, який вимагається контрактом.
- 7) Менеджер проєкту дає інструкцію щодо дій стосовно об'єкта, який має особливу цінність, чи історичний або інший інтерес, знайденого в межах Місця робіт.
- 8) Менеджер проєкту чи Супервайзер змінює рішення, яке було раніше будь-ким з них вже доведено Підряднику.
- 9) Менеджер проєкту відмовляє у прийнятті чи схваленні (крім відхилення пропозиції щодо прискорення або не виправлення Дефекту) з причини, яка не передбачена контрактом.

Предметный показчик

- Acceleration, 92, 342
- Accepted Contract Amount, 274, 285
- Activity Schedule, 320, 367, 371
- Addenda, 143
- Adjudication, 67, 322
- Adjustment, 142, 149, 168, 175
- Advance Payment Certificate, 15, 202, 273, 280
- Affidavit, 14, 151
- Allowance, 142, 176
- Alternative Dispute Resolution, ADR, 24
- American Institute of Architects, AIA, 126
- Amiable Compositeur, 120
- Amicable Settlement, 311
- Application for Payment, 150, 178
- Appointment, 12, 22
- Arbitration, 311
- Architect, 7, 158
- As-Built Drawing, 47
- As-Built Records, 202, 211
- Assignment, 18

- Back to back, 11
- Bid, 28, 34, 162
- Bidding Documents, 163
- Bill of Quantities, 32, 55, 187, 237, 264, 272, 320, 369, 375
- Boiler and Machinery Insurance, 137
- Bona Fide, 115
- Breach of Statutory Duty, 105, 358
- Budget, 45
- Build-Operate-Transfer, 38
- Build-to-suit, 36
- Building Information Modelling, BIM, 394
- Business Efficacy, 96

- Certificate of Substantial Completion, 151
- Certification, 4
- Change Order, 48, 144, 149, 168
- Civil Engineering Standard Method of Measurement, CESMM, 55
- Claim, 172, 300
- Clerk, 20
- Collaborative Construction Management, 130
- Collateral Warranty, 10, 11, 18, 54, 393
- Commencement Date, 44, 174, 234, 273
- Compensation Event, 320, 349, 368, 379
- Completion Date, 330
- Compliance Verification System, 216
- Concurrent Delay, 92
- Condition Precedent, 172
- Constraint, 43
- Construction Change Directive, 144, 149, 168
- Construction Contract, 5
- Construction Documents, 161
- Construction Management At-Risk, CMAR, 30, 58
- Construction Manager as Adviser, CMa, 129
- Construction Manager as Constructor, CMc, 129
- Constructive Change, 113
- Contemporary Records, 302
- Contra Proferentum Rule, 113
- Contract Administration, CA, 12, 22, 34, 84, 133, 158, 164, 186
- Contract Agreement, 193
- Contract Data, 192, 323
- Contract Date, 330

“Кращі практики в комерційному праві”

www.lawanalytics.top

Міжнародні форми контрактів у сфері будівництва

Для особистого некомерційного використання.

Цей твір чи його частина, без попередньої згоди автора, не може бути в будь-якій формі, зокрема електронній або письмовій, і будь-якими засобами: опублікований, відтворений, збережений в інформаційно-пошуковій системі, запропонований чи виставлений для продажу в будь-якій системі або мережі, перекладений, модифікований чи адаптований.

© 2026 All rights reserved.

З питань співробітництва та розповсюдження звертатися:

uklaw@mailo.com

Ця публікація представлена “як є”, без будь-яких запевнень чи гарантій, в тому рахунку в досягненні тієї чи іншої мети із використанням наведеної в ній інформації. Автор визнає, що наведений матеріал може не відповідати поширеній назагал думці чи професійному висновку того чи іншого спеціаліста або експерта в галузі. В кожному разі, думка спеціаліста чи експерта в галузі, висловлена в зв’язку із конкретною практичною ситуацією, повинна мати пріоритет.