

ОСОБЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОЙ РАБОТЫ В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

Сентябрь — начало учебного года. Тысячи молодых людей пришли в вузы с желанием стать юристами. Студенческие годы быстротечны, и настанет пора определяться, в какой сфере применять свои знания. Мы попросили уже состоявшихся юристов, работающих со строительными компаниями, порассуждать на тему, вынесенную в заголовок. Чем же так особенна работа юриста в строительной отрасли, какие знания, навыки ему особенно нужны, с какими вопросами чаще всего приходится сталкиваться. И вот что они нам рассказали.

ВЛАДИСЛАВ СУРКОВ,
управляющий партнер
Platforma.Legal:

— Начнем с традиционной аналогии между юристами и врачами — можно собрать вместе несколько хирургов и, на первый взгляд, они должны обладать одинаковыми навыками, раз все они хирурги, но на самом деле сферы их специализации будут кардинально отличаться. Так и с юристами в строительной отрасли. Строительная отрасль относится к сфере недвижимости и традиционно такими проектами занимаются юристы, специализирующиеся на вопросах недвижимости. Однако внутри этой большой группы «юристы в сфере недвижимости» существует масса более узких специализаций, одной из которых является специализация в сфере строительства.

В свою очередь, в рамках этой специализации есть юристы, занимающиеся вопросами строительства инфраструктурных проектов, в том числе в рамках ГЧП (дороги, электростанции, продуктопроводы), вопро-

сами разрешительной и проектной документации, непосредственно, договорами подряда.

Помимо общих вопросов обязательственного права и сопровождения сделок (работа с документами, ведение переговоров), юрист, работающий в строительной отрасли, должен иметь массу специфических знаний о процессе строительства, стадиях оформления документации и процесса строительства, вопросах строительного контроля, приемки работ, страхования, монтажа и пусконаладки оборудования, гарантийных обязательствах и т.д.

Отдельно следует упомянуть применение международных стандартов в договорной работе. Многие комплексные проекты реализуются на основании договоров по формуле EPC (engineering, procurement, construction), которая отличается от классического договора генерального подряда или договора с техническим заказчиком. Редко, но применяется формат EPCM, который также включает в себя обязательства по дальнейшему управлению построенным объектом (engineering, procurement, construction, management). Отдельно следует упомянуть о договорах по стандарту FIDIC. На эту тему можно написать отдельную книгу и в чистом виде формы договоров FIDIC применяются в России крайне редко, но юрист должен знать основные принципы и так называемые «книжки», чтобы иметь возможность применять элементы этих стандартов в своей практике.

В настоящее время по известным причинам в нашей стране становится все больше подрядчиков из Китая, в том числе при реализации очень



Владислав Сурков

крупных проектов (китайские подрядчики строят порты, железные дороги, принимали участие в строительстве ЦКАД), что тоже накладывает свою специфику.

Пожалуй, наиболее интересное в работе «строительных юристов» то, что им приходится разбираться не только в чисто юридических, но и в смежных технических вопросах, иметь представление о технологических процессах при строительстве. Можно сказать, что эти специалисты существуют на границе между формально-теоретическими вопросами юриспруденции и реальной строительной деятельностью, могут вживую наблюдать за созданием дорог, электростанций, офисных и жилых зданий и видеть результаты своей работы не только на бумаге, но и стоя рядом с ними в пробках.



Юлия Кочаровская

**ЮЛИЯ КОЧАРОВСКАЯ,
руководитель юридической
фирмы КОДЕСТ:**

— Я часто сталкиваюсь со спорами в строительной сфере, т.к. основное направление деятельности у моей организации — это сопровождение в суде объектов самовольного строительства и их сохранение.

Самовольные постройки всегда проверяются со всех сторон дабы понять не несут ли они вреда жизни и здоровью третьих лиц, для этого всегда назначается судебная строительно-техническая экспертиза, которая исследует объект на соблюдение строительных, градостроительных, противопожарных, противоэпидемиологических и иных норм и правил. Конечно, мы сталкиваемся с определенными сложностями, т.к. юрист, не являющийся экспертом в области строительства, не может знать всех технических требований к каждому объекту. Юрист ведет такие дела с точки зрения права и знания основ в строительной и противопожарной сфере, но работа всегда идет

в тесном взаимодействии с экспертами строителями, которые могут дать ответы на узкопрофильные вопросы. Именно эксперты, помогают юристам в таких вопросах и по результатам судебной экспертизы, изучая с технической точки зрения корректность выводов судебного эксперта, подготавливая совместно с юристами рецензию, вопросы эксперту и тд.

Самое интересное в таких спорах, что лично я и юристы в команде неоднократно ездили на интересные строительные объекты, как достроенные так и строящиеся, куда только мы не забирались, и на крыши, в целях исследования ее вида и отвечает ли она строительным требованиям, и в подвалы, и даже заходили в обмен валюты, с целью выяснения соблюдения требованиям всех помещений.

В делах, связанных со строительством, всегда много сложностей и сюрпризов, расслабиться не получается, т.к. зачастую собственникам объектов необходимо подготовить огромное количество документации по различным направлениям, самое основное — это пожарное направление, некоторым объектам требуется соблюсти все требования с нуля, кто-то находится на этапе согласования проектной документации по пожарной безопасности объекта, кому-то необходимо разработать проект по противопожарным рискам. Все это в части отслеживания всегда ложится на юриста и на собственника.

Проверять необходимо проектную и рабочую документацию, оперативно готовить заключения, отслеживать их изготовление, т.к. собственники зачастую не успевают объять весь спектр документов и им нужна помощь, а для юриста важно чтобы в процессе были все необходимые документы. Судебные споры, в которых имеется строительная экспертиза, зачастую длятся больше года, т.к. львиную долю забирает именно проведение такой экспертизы.

**КАТЕРИНА КОРОБКОВА,
юрист ККPRAVO:**

— Специфика работы юриста в сфере строительства связана со спецификой деятельности, собственно, строительного бизнеса. Внутри специфики также можно выделить разные области регулирования: от этапа поиска, приобретения земельных участков, в том числе в рамках институтов КРТ, до строительных споров, связанных с технологией строительства.

Также условно блоки работы можно поделить на договорную и судебную.

Анализируя особенности работы юриста в судах можно отметить следующее.

Первым, и наиболее важным аспектом, для юриста является понимание сути спора в технической части. В строительстве великое многообразие регламентирующих актов: различных СНИПов и СП. Безусловно, знать все невозможно, но хорошее владение предметом усилит правовую позицию.

Вторым аспектом является обязательное сотрудничество юридической службы с техническими специалистами. Поскольку «дьявол кроется в мелочах», а юрист при всем желании не может знать всех тонкостей строительного дела, ему важно проработать технические моменты с инженерами и/или проектировщиками. Однако, чтобы правильно задавать вопросы техспециалистам, юрист должен быть «подкован».

Третьим аспектом является грамотный, доскональный, скрупулезный сбор доказательств. Стройка подлежит документированию на всех этапах, документооборот огромен и многообразен. Кроме того, что задача юридической службы правильно его оформлять, важно организовать взаимодействие разных структур в компании по документообороту.

Нередко юрист начинает заниматься проверкой достаточности и правильности оформления докумен-

тов уже на стадии судебного спора, и оказывается, что часть документов не составлялась вовсе, часть оформлена неверно (например, по срокам), часть не возвращена от второй стороны и т.п. Чем больше у тебя документов — тем больше ты можешь доказать.

Четвертый аспект плавно вытекает из предыдущего: если на стройке случилась «ситуация» — ее нужно документировать, будь то задержка выдачи исполнительной документации, просрочка передачи строительной площадки, обнаружение неоговоренного объема или работ и т.д. Молчание в таких ситуациях несет в себе риски.

Пятый аспект работы в суде — это экспертиза. Правильный выбор эксперта, правильная постановка вопроса, учет комплексного характера экспертизы (например, строительно-техническая, экспертиза стоимости, экспертиза качества материалов и т.п.), не только расширяет варианты рассмотрения спора, но и экономит процессуальное время. Нередко недостаточно просто установить, что часть каких-то работ выполнена некачественно, важно установить, сколько стоят такие некачественные работы и стоят ли вообще хоть сколько-то, сколько стоит устранить недостатки и т.п.

**ЮРИЙ АЛЕКСАНДРОВ,
директор, учредитель
ООО «Юридическая компания
«А.Лигал», Санкт-Петербург:**

— В строительном бизнесе на каждом этапе строительства возникают юридические вопросы. На мой взгляд, различные судебные процессы, проверки государственных органов, споры с контрагентами являются составной частью бизнес-процесса в строительстве, поскольку, как бы застройщик не старался соблюсти все нормы и правила, все равно так или иначе будут какие-либо эксцессы, которые повлекут возникновения различных споров.

*Катерина Коробкова**Юрий Александров*

На начальном этапе, юридические проблемы, как правило, касаются вопросов заключения и исполнения государственного контракта (если речь идет о господрядах), получения авансов по ним, получения необходимых разрешений на строительство и согласований с контролирующими органами, поиск субподрядчиков, заключение договоров с ними, найм иностранных работников, подготовка строительной площадки с соблюдением норм безопасности и т.д.

В процессе выполнения работ проблемы связаны с контролем за собственным надлежащим исполнением контракта (в части сроков и условий), а также контролем за субподрядчиками. Нередко застройщик получает штрафы и предписания контролирующих органов (стройнадзор, Роспотребнадзор, органы по контролю благоустройства, органы архитектурного надзора, УФМС и т.д.), в части осуществления работ. На этой же стадии, контролирующие органы и заинтересованные лица, при наличии нарушений могут потребовать приостановление выполнения работ в судебном порядке либо и вовсе запрета строительства, что повлечет для застройщика значительные риски и убытки. Также на этой стадии уже возникают споры, в том числе и судебные с заказчиком и субподрядчиками в части сроков вы-

полнения работ и их качества, требования по таким спорам, как правило, о взыскании неустоек, убытков, расторжении контрактов.

На завершающей стадии возникают вопросы о приемке выполнения работ, например, заказчик либо госкомиссия отказывается принимать работы и выдавать разрешение на ввод в эксплуатацию. В этом случае, возможно оспаривание в суде действий гос. органов по отказу в выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию, а также в части отказа в согласовании.

Также на этой стадии может возникнуть спор с заказчиком об оплате работ, если заказчик, например, необоснованно уклоняется от оплаты, ссылаясь на неполное либо некачественное выполнение работ. В подобной ситуации спор разрешается судом, по результатам судебной экспертизы, которая будет подтверждать, в каких объемах и в каком качестве выполнены работы. На завершающей стадии, происходит расчет с субподрядчиками, что порождает массу юридических споров, в части неустоек и убытков.

В целом, любая строительная деятельность, всегда порождает множество проблемных юридических ситуаций, которые застройщик должен оперативно и эффективно решать, без чего его деятельность по строительству будет невозможной.

