

<https://studfile.net/preview/14624620/page:8/>. — Date of access: 11/19/2022.

10. Golovachev, A.S. Competitiveness of the organization / A.S. Golovachev. – M.: Higher school, 2015. – 907p.

УДК 69.003.13

ББК 65.31

ОСОБЕННОСТИ КОНТРАКТА ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА ОБЪЕКТОВ СТРОИТЕЛЬСТВА

КАСТОРНОВ Н.С.¹, ПИКУС Д.М.²

¹магистрант специальности 1-70 80 01 «Строительство зданий и сооружений»

²к.т.н., доцент, кафедра «Экономика, организация строительства и управление недвижимостью»
Белорусский национальный технический университет
г. Минск, Республика Беларусь

Особенности применения контракта жизненного цикла в строительной отрасли связаны с оценкой эффективности реализации объектов строительства и необходимостью проработки вопроса финансового планирования и бюджетирования, а также анализа инвестиционных рисков, которые крайне важны при решении социально-экономических вопросов, реализации взаимовыгодных схем сотрудничества государства и частного сектора (частные строительные организации), возможном привлечении иностранных инвестиций в экономику страны. В этой связи, исследование контракта жизненного цикла объектов строительства и перспективы его развития требуют анализа опыта реализации проектов для последующего развития теоретических основ и формулирование практических рекомендаций.

Ключевые слова: контракт жизненного цикла, государственно-частное партнерство, система государственных закупок, контрактная система государственных закупок, публичный партнер, частный партнер, строительная отрасль, жилищное строительство, инвестиции, договорные отношения.

FEATURES OF CONSTRUCTION OBJECTS LIFE CYCLE CONTRACT

KASTORNOV N.S.¹, PICUS N.S.²

¹master of specialty 1-70 80 01 «Building construction and facilities»

²PhD in Engineering, docent, department «Economics, construction organization and property management»
Belarusian National Technical University
Minsk, Republic of Belarus

Features of the application of the life cycle contract in the construction industry are related with an assessment of the effectiveness of the implementation of construction projects and the need to study the issue of financial planning and budgeting, as well as the analysis of investment risks, which are extremely important in solving socio-economic issues, implementing mutually beneficial schemes cooperation between the state and the private sector (private construction organizations), the possible attraction of foreign investment in the country's economy. In this regard, the study of the contract of the life cycle of construction projects and the prospects for its development require an analysis of the experience of implementing projects for the subsequent development of theoretical foundations and the formulation of practical recommendations.

Key words: life cycle contract, public-private partnership, agency, public procurement system, public procurement contract system, public partner, private partner, construction industry, housing construction, investments, contractual relationship.

ВВЕДЕНИЕ

Решение задач строительной отрасли, таких как привлечение инвестиций, оптимизация затрат и эффективная реализация качественных строительных объектов возможно посредством одной из форм государственно-частного партнерства - контракта жизненного цикла.

Использование формы контракта жизненного цикла объектов строительства демонстрирует преимущества механизма взаимовыгодного партнерства заказчика (государство) и предпринимательских субъектов (частный партнер), в рамках которого исполнитель принимает на себя обязательства всех стадиях контракта жизненного цикла объекта строительства (проектирование, строительство, эксплуатация, обслуживание и утилизация объекта), а государство гарантирует своевременную оплату работы исполнителя на протяжении всего срока службы объекта.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

В настоящее время [1] главными задачами в строительной отрасли являются: развитие жилищного строительства, увеличение количества энергоэффективных зданий, минимизации стоимости строительства жилья, а также оценка его стоимости с учетом единовременных и эксплуатационных затрат.

Другой важной задачей является качество построенных зданий и сооружений. Очень часто у нового объекта недвижимости после небольшого периода эксплуатации появляются дефекты, которые значительно ухудшают параметры функционирования объекта [2]. Важнейшим аспектом развития строительства, является строительство или реконструкция высококачественных зданий и сооружений с длительным периодом эксплуатации, а не экономия средств при строительстве.

По нашему мнению, для стимулирования подрядчика на строительство высококачественного объекта, следует обратить внимание на такой инструмент государственно-частного партнерства, как контракт жизненного цикла.

В соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон № 44-ФЗ) [3], контракт жизненного цикла — это соглашение, которое заключается в обычном порядке, учитывая процедуры и ограничения, прописанные в Законе № 44-ФЗ, но имеются некоторые особенности данного вида контрактов.

Контракт жизненного цикла в строительстве представляет собой договор, в котором исполнитель (частный партнер) принимает на себя обязательства на всех стадиях жизненного цикла объекта недвижимости, а вторая сторона заказчик (государство) гарантирует своевременную оплату работы исполнителя на протяжении всего срока службы объекта [4].

В постановлении Правительства Российской Федерации от 20.09.2014 № 963 прописано условие о банковском сопровождении контракта, если сделка заключается для федеральных нужд.

Критерием оценки заявок участников выступает не цена договора и последующие эксплуатация и ремонт, а один общий критерий оценок заявок жизненного цикла по Закону № 44-ФЗ — «стоимость жизненного цикла» (ч. 3 ст. 32 Закона № 44-ФЗ). Стоимость жизненного цикла формируется, используя рекомендации, прописанные в ч. 3 ст. 32 Закона № 44-ФЗ и в национальном стандарте ГОСТ Р 27.202-2012. Для долгосрочных контрактов жизненного цикла (когда срок сделки находится за пределами финансового года) в Бюджетном кодексе Российской Федерации прописаны ограничения (ч. 3 ст. 72 БК РФ) [5].

Использование контракта жизненного цикла является решением двух взаимоисключающих задач, таких как повышение энергоэффективности зданий и минимизации стоимости строительства.

Так объединение процессов проектирования, строительства, эксплуатации объекта, обслуживание и утилизация объекта позволит выполнить работы на высоком уровне с соблюдением всех стандартов качества [6].

Также можно выделить преимущества использования контракта жизненного цикла государственным заказчиком:

– оплата по контракту производится уже после ввода объекта строительства в эксплуатацию;

– возможность реализации строительных проектов в срок;

– уменьшение технологических и проектных рисков;

– выплата бюджетных средств в рассрочку.

Достоинства контракта жизненного цикла для подрядчика:

– возможность поиска эффективных методов строительства;

– гарантированная четкая схема получения платежей;

– свобода выбора технологий и методов строительства;

– отсутствие риска спроса;

– стабильном долгосрочном бюджетном финансировании.

Одновременно с этим, необходимо рассмотреть изменения, которые произошли в контракте жизненного цикла в 2022 году.

С 2022 года действует новый порядок согласования изменений контракта жизненного цикла.

Подрядчик приостанавливает работы и уведомляет заказчика о том, что в контракт жизненного цикла придется вносить правки. Заказчик готовит обоснование внесения изменений и направляет его в вышестоящую инстанцию. Заказчик вносит изменения в проектную документацию и согласовывает получение дополнительного финансирования на проведение повторной экспертизы проекта. Госучреждение получает положительное заключение экспертизы и готовит дополнительное соглашение об изменении контракта жизненного цикла.

Также, с 2022 года разрешено однократно продлить действие контракта жизненного цикла, если: сумма соглашения — до 100 млн руб.; возникли непредвиденные обстоятельства или есть вина подрядчика; неустойка (если она начислена) полностью погашена подрядчиком. В этом случае потребуется согласовать новый срок возврата обеспечения [7].

Есть особенности заключения сделок, в которых, помимо обслуживания и эксплуатации, содержатся работы по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства, то есть «под ключ» (ч. 16.1 ст. 34 Закона № 44-ФЗ). Для подписания таких договоров в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.05.2017 № 563 (далее – Постановление № 563) установлен особый порядок. Кроме исполнения общих требований Закона № 44-ФЗ, для заключения подобных контрактов жизненного цикла придется получить: решение Правительства или ГРБС (если объект относится к федеральной собственности) либо решение губернатора (главы муниципалитета) в отношении объектов государственной собственности субъекта РФ (муниципальной собственности); заключение технологического и ценового аудита, в котором приводится обоснование инвестиций в конкретный объект капитального строительства; и заложить в контракт специальные условия, прописанные в ч. 4 Постановления № 563.

Также, с января 2022 года заработали специальные условия изменения контракта изменённого цикла на строительные работы, капремонт, реконструкцию и проектирование, снос объектов, сохранение объектов культурного наследия. Объем закупки разрешат менять в пределах 30% от цены контракта, если: срок действия соглашения — не менее года; сумма соглашения — от 100 млн руб.; возникли непредвиденные обстоятельства; заказчик

предоставил обоснование изменений в вышестоящую инстанцию. Если по результатам экспертизы сметная цена окажется ниже стоимости договора, заказчику придется ее снизить [8].

ВЫВОДЫ

Для частных строительных организаций контракт жизненного цикла дает возможность стабилизировать финансово-хозяйственную деятельность на период действия такого контракта. Это сказывается на возможности закупать строительные материалы на перспективу в то время года, когда поставщики могут предложить более низкие цены за единицу товара».

Произошедшие изменения в процедуре заключения контрактов жизненного цикла получают широкое распространение с точки зрения повышения эффективной закупочной деятельности в государственном секторе.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Контракт жизненного цикла в строительной отрасли Республики Беларусь Т.Т.Н. Нгуен; науч. рук. О.С. Голубова // Экономика и маркетинг в промышленности [Электронный ресурс] : материалы студенческой научно-технической конференции, проводимой в рамках международного молодежного форума «Креатив и инновации' 2021», Минск, 20-30 апреля 2021 г. / редкол.: А. В. Данильченко [и др.]. – Минск : БНТУ, 2021. – С. 63-65.
2. Строй книги. Электронная библиотека по технологиям строительства [Электронный ресурс]. – Режим доступа https://stroy-knigi.com/book_view.
3. Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ (ред. от 14.07.2022) «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд». https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_144624/c5cbc4acc59ffed792a3921dbc18900d2d0f7eb1/
4. Сазыкина С.А. Развитие государственно-частного партнерства на основе контракта жизненного цикла: автореф. Дис. Эконом.ист. наук: 08.00.05 / С.А. Сазыкина; Москва, 2017. – 35 с.
5. Баронин С.А. Контракты жизненного цикла: понятийный анализ, зарубежный опыт и перспективы развития в России / С.А. Баронин, А.Г. Янков // Современные проблемы науки и образования № 6. – Москва 2013. – 520 с.
6. Что такое контракт жизненного цикла и его оформление по Закону № 44-ФЗ. Источник: <https://gozakaz.ru/chto-takoe-kontrakt-zhiznennogo-tsikla-i-ego-oformlenie-po-44-fz/>
7. Чернов С.С. Виды и формы государственно-частного партнерства в современных экономических условиях / С.С. Чернов, М.В. Фильченкова // Бизнес. Образование. Право. – 2017. – С. 82-89.
8. Ракута, Н.В. Использование контрактов жизненного цикла при госзакупках опыт развитых стран / Н.В. Ракута // Вопросы государственного и муниципального управления. – 2015. – С. 67.

REFERENCES

1. Life cycle contract in the construction industry of the Republic of Belarus T.T.N. Nguyen; scientific hands O.S. Golubova // Economics and marketing in industry [Electronic resource]: materials of the student scientific and technical conference held as part of the international youth forum "Creativity and Innovation' 2021", Minsk, April 20-30, 2021 / editorial board: A. V Danilchenko [i dr.]. - Minsk: BNTU, 2021. - S. 63-65.
2. Build books. Electronic library on construction technologies [Electronic resource]. – Access mode https://stroy-knigi.com/book_view.

3. Federal Law No. 44-FZ of April 5, 2013 (as amended on July 14, 2022) “On the contract system in the field of procurement of goods, works, services to meet state and municipal needs”.

https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_144624/c5cbc4acc59ffed792a3921dbc18900d2d0f7eb1/

4. Sazykina S.A. Development of public-private partnership based on the life cycle contract: Ph.D. Dis. Economist. Sciences: 08.00.05 / S.A. Sazykin; Moscow, 2017. - 35 p.

5. Baronin S.A. Life cycle contracts: conceptual analysis, foreign experience and development prospects in Russia / S.A. Baronin, A.G. Yankov // Modern problems of science and education No 6. - Moscow 2013. - 520 p.6. Life cycle contract in the construction industry of the Republic of Belarus T.T.N. Nguyen, post-graduate student of SF BNTU, supervisor - Ph.D. Economy Sciences, Associate Professor O.S. Golubova.

6. What is a life cycle contract and its execution according to Law No. 44-FZ.

Source: <https://gozakaz.ru/chto-takoe-kontrakt-zhiznennogo-tsikla-i-ego-oformlenie-po-44-fz/>

7. Chernov S.S. Types and forms of public-private partnership in modern economic conditions / S.S. Chernov, M.V. Filchenkova // Business. Education. Right. - 2017. - S. 82-89.

8. Rakuta, N.V. The use of life cycle contracts in public procurement experience of developed countries / N.V. Rakuta // Issues of state and municipal management. - 2015. - S. 67.