ГОССТРОЙ РОССИИ
АЦ «Концепт»

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

по составлению договоров подряда на строительство в Российской Федерации

Москва 2008

gost.e-ecolog.ru

ГОССТРОЙ РОССИИ
АЦ «Концепт»

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

по составлению договоров подряда на строительство в Российской Федерации

Москва 2008

УДК 658.1:624(0.884)
ББК 67.99(2)3

Методические рекомендации по составлению договоров подряда на строительство в Российской Федерации/АЦ «Концепт», — М.: ОАО «ЦПП», 2008 — 92 с.

Методические рекомендации разработаны Аналитическим центром «Концепт» и Центральным научно-исследовательским институтом экономики и управления в строительстве (ЦНИИЭУС) Госстроя России (научный руководитель — к.т.н. З.А. Кучкаров; к.т.н. В.М. Дидковский, к.т.н. В.А. Глухова, Р.В. Волков).

РАССМОТРЕНЫ И РЕКОМЕНДОВАНЫ к применению Научно-техническим советом Госстроя России (протокол от 25 мая 1999 г. № 01-НС-14/3).

УТВЕРЖДЕНЫ Межведомственной комиссией по подрядным торгам при Госстрое России (протокол от 5 октября 1999 г. № 12).

Рекомендации предназначены для практического применения при составлении договоров подряда на строительство, разработаны в соответствии с действующим законодательством, являются методическим пособием и не носят директивного характера.

Рекомендации в значительной мере уточнены и дополнены за счет предложений и замечаний, высказанных Госстроем России, СФК «Югстрой», ОАО «Россевзапстрой», ОАО «Корпорация "Трансстрой"», ЗАО «Концерн "Связьстрой"» и др.

ББК 67.99(2)3

Предложения направлять по адресам:
107076, Москва, Стромынский пер., д. 7/23, офис 5
Аналитический центр «Концепт»,
тел./факс (095) 268-1626, E-mail: gost.e-ecolog.ru
или
117943, Москва, пр-т Вернадского, д. 29, офис 1409б
ЦНИИЭУС Госстроя России,
тел. 138-2066.

ISBN 5-88981-037-5 © Аналитический центр «Концепт», 1999

ВВЕДЕНИЕ

«Методические рекомендации по составлению договоров подряда на строительство в Российской Федерации» (далее — Рекомендации) разработаны Аналитическим центром «Концепт», Центральным научно-исследовательским институтом экономики и управления в строительстве (ЦНИИЭУС) Госстроя России и Российской ассоциацией организаторов подрядных торгов и стоимостного инжиниринга (РАТСИ).

Основу данной разработки составили нормативные документы Российской Федерации, регламентирующие процесс составления и заключения договоров подряда на строительство, в частности, использовались «Руководство по составлению договора подряда на строительство в Российской Федерации», разработанное и одобренное коллегией Минстроя России в 1992 году, Постановление Правительства Российской Федерации от 14 августа 1993 г. № 812 «Об утверждении Основных положений порядка заключения и исполнения государственных контрактов (договоров подряда) на строительство объектов для федеральных государственных нужд в Российской Федерации». Широко использована в работе отечественная и зарубежная практика составления и заключения договоров подряда. Кроме того, Рекомендациями учтены методические разработки в области изменений условий договора, в частности стоимости предмета договора, что весьма важно в современных сложных экономических условиях, а также опыт осуществления преддоговорной работы (проведения переговоров, рекламной деятельности подрядчиков и т.п.). Использованы действующие методические рекомендации по разработке отдельных разделов и условий договора подряда, одобренные Госстроем России.

Законодательной базой данной разработки являются Гражданский кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

Настоящие Рекомендации представляют собой первую часть комплекса методических документов, обеспечивающего договорные отношения при выполнении различных работ и оказании услуг в инвестиционно-строительной деятельности: проектные и изыскательские работы, строительно-монтажные и пуско-наладочные работы, научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы, комплексные работы по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию производственных мощностей и объектов (строительство «под ключ»), консультационные услуги и др.

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Данными Рекомендациями необходимо руководствоваться при заключении договоров подряда на строительство объектов за счет всех источников финансирования. Для обозначения договоров подряда на строительство, государственных контрактов (если строительство осуществляется для государственных нужд), контрактов на строительство с инофирмой в настоящих Рекомендациях используется термин «договор».

Приведенные в настоящих Рекомендациях формы договоров являются примерными (рекомендуемыми) и при составлении договоров некоторые условия, закрепленные в этих примерных формах, могут варьироваться в зависимости от особенностей объекта строительства, вида строительных работ и др.

1.2. Условия договора должны соответствовать действующему законодательству, ГОСТам и строительным нормам и правилам.

1.3. Договор является основным документом, регулирующим отношения его сторон в процессе выполнения предусмотренных в нем обязательств. Условия договора отражают частные особенности деятельности его участников и отношений между ними, которые не могут в полной мере регулироваться обобщенными положениями законодательных и нормативных актов.

1.4. Наличие договора при выполнении строительных, монтажных и других подрядных работ при строительстве объектов является основанием защиты прав хозяйствующих субъектов.

1.5. Договорные отношения строятся на основе юридической и экономической самостоятельности сторон, равных прав и свободного волеизъявления при взаимном интересе в выполнении договора.

При заключении договора стороны, кроме прав, закрепленных за ними в Гражданском кодексе, приобретают обязанности, определенные в договоре, исходя из признания прав каждой из сторон.

1.6. Договор может быть двусторонним и многосторонним (более двух сторон). Многосторонний договор, как правило, заключается при необходимости увязки в одном документе деятельности нескольких участников инвестиционной деятельности и невозможности (или затруднительности) регулирования их отношений в двусторонних договорах.

1.7. При составлении текста договора каждая из сторон учитывает собственный опыт составления договоров, особенности нового

предмета договора и старается максимально обеспечить защиту своих интересов при уважении интересов другой стороны и доброй воли сотрудничества.

1.8. При составлении текста договора следует руководствоваться следующими принципами:

- предметность и объективность условий договора;
- полнота содержания договора, предусматривающая все возможные изменения внешних и внутренних обстоятельств;
- необходимость и достаточность содержательной части договора;
- уважение требований другой стороны и конфиденциальность;
- возможность внесения изменений и дополнений в договор в пределах срока его действия;
- определение материальной и иной ответственности за нарушение, некачественное или несвоевременное исполнение сторонами условий договора;
- разрешение разногласий и конфликтных ситуаций путем переговоров и взаимных консультаций;
- точное определение того, кто несет вспомогательные по отношению к производству работ расходы, в том числе таможенные расходы, связанные с ввозом и/или вывозом (в том числе временным) материалов, машин, механизмов и оборудования, необходимых для производства работ;
- точное распределение обязательств по страхованию различных строительных рисков (в том числе по страхованию оборудования, отдельных строительных конструкций и персонала);
- согласованный выбор арбитражного суда, которым воспользуются стороны в случае невозможности разрешения споров без привлечения третьих лиц;
- согласованный порядок взаимодействия сторон в случае наступления форс-мажорных обстоятельств и пересмотра в связи с этим договорных обязательств.

1.9. Договор подписывается сторонами в количестве экземпляров, необходимых для каждой стороны (не менее двух). В целях обеспечения аутентичности текстов экземпляров договора сторонам рекомендуется подписывать каждую страницу договора. Это могут осуществлять лица, уполномоченные каждой из сторон.

В договоре указывается, что после его подписания теряют силу все предварительные переговоры, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях, предметом которых являлись

отдельные аспекты данного договора и совместные решения по данному договору.

1.10. Для однозначного толкования понятий и терминов, используемых при составлении текстов договоров, в Приложении 1 к настоящим Рекомендациям приводится Словарь терминов.

1.11. При составлении договора с инофирмой (вне зависимости от того, является она заказчиком или подрядчиком) рекомендуется составлять текст договора на двух языках и подписывать каждую страницу договора представителям всех сторон договора.

2. ПРЕДДОГОВОРНАЯ РАБОТА

2.1. Порядок подготовки решений по договору, заключаемому по результатам конкурса на работы и услуги в строительстве

2.1.1. Реализация бюджетных инвестиций всех уровней при строительстве, реконструкции, ремонте и обслуживании объектов осуществляется, как правило, на конкурсной основе. При проведении конкурсов на размещение заказов на выполнение работ, оказание услуг для государственных нужд в состав конкурсной документации организатор конкурса включает условия государственного контракта (описание работ, услуг, сведения об их объеме, месте и сроках выполнения работ или оказания услуг и другие условия). Практически это означает, что основные положения государственного контракта (договора подряда) определены в конкурсной документации, а также в заявке победителя конкурса, признающего основные положения, включенные в состав конкурсной документации, содержащей коммерческие предложения подрядчика.

2.1.2. По вопросам подготовки, организации и проведения конкурсов (подрядных торгов) в строительстве следует руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.3. В случае проведения конкурсов строительная организация — победитель конкурса не может выйти за рамки условий, изложенных в конкурсной документации, и особенностей своего предложения, за счет которых она стала победителем конкурса (как правило, это стоимость, сроки строительства и качество). Эти условия не могут являться предметом переговоров сторон. По прочим условиям договора стороны могут договариваться (см. ниже п. 2.2.3, начиная с Шага третьего) или, по своему усмотрению, воспользоваться стандартными условиями.

2.1.4. В случае когда конкурсы не проводятся, стороны могут договариваться обо всех условиях договора подряда.

2.2. Порядок подготовки решений по договору, составлению которого не предшествует конкурс

2.2.1. Учет интересов сторон

Для того чтобы строительные работы были своевременно начаты и успешно закончены и в результате был бы возведен требуемый объект, удовлетворяющий заданным требованиям качества, рекомендуется четко определить интересы всех субъектов и осуществить их последовательный учет как в процессе формирования договора, так и в процессе принятия решений по его реализации.

В целях наиболее полного учета взаимных интересов сторонам весьма целесообразно провести серию переговоров с тем, чтобы последовательно и обоснованно принимать совместные решения по будущему строительству объекта. В этой серии переговоров первые встречи следует посвятить обсуждению предложений сторон и ключевым решениям, касающимся будущего проекта, от которых можно перейти к более частным решениям. Частные решения должны детализировать ключевые. В переговорном процессе договор является формой окончательного закрепления всех договоренностей, то есть принятых сторонами совместных решений.

2.2.2. Виды договоров и процедура их формирования

В случае если между заказчиком и подрядчиком существуют устойчивые отношения, объекты строительства — типовые, а условия строительства в достаточной мере стабильны для обеих сторон, они могут пользоваться типовой формой договора, сложившейся за весь период их сотрудничества. Если в течение промежутка времени строительства условия строительства существенно (хотя бы для одной из сторон) меняются или могут измениться, то разработка договора, учитывающего возможные изменения условий строительства, представляется необходимой.

Преддоговорная работа не ограничивается только определением способа формирования договорной цены. Существуют и другие, не менее важные, условия договора: страхование строительных рисков, гарантии, определение форс-мажорных условий и т.д. В настоящих

Рекомендациях принят подход множественности условий договора. Вид договора определяется выбранными значениями условий договора — совместными решениями сторон по условиям строительства.

Формирование договора представляет собой процедуру согласования условий договора и совместной выработки решений по ним. Решения объективно зависят друг от друга, и эта зависимость требует определенной последовательности их принятия и исключает возможность рассматривать их изолированно от других условий.

2.2.3. Принятие совместных решений

Ниже по шагам приводится рекомендуемый сценарий взаимодействия сторон при подготовке договора путем переговоров. Подразумевается, что в случае отказа одной из сторон от участия в совместной деятельности на каком-либо шаге отношения сторон прекращаются. Все принятые в ходе совместных встреч решения должны документироваться (например, в протоколах встреч), так как описания каждого решения в соответствующих юридических и строительных терминах могут стать отдельными составными частями будущего договора.

Шаг первый: «Определение предмета отношений».

В начале первого шага происходит представление сторон, включая **лицензии и сертификаты подрядчика**. При представлении стороны должны документально подтвердить свой правовой статус: предъявить учредительные документы (устав, учредительный договор), свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица, полномочия представителей на право заключения договора от имени юридического лица.

Далее стороны обсуждают объемы строительства и сроки выполнения работ.

Шаг второй: «Выработка основных решений».

На данном шаге происходят выработка и принятие основных решений по предмету отношений сторон. А именно, обсуждаются следующие условия договора:

- стоимость работ и структура стоимости;
- порядок сдачи-приемки объекта (или работ по договору);
- гарантии качества по сданным работам;
- порядок взаиморасчетов.

Для выработки этих решений стороны выполняют и согласовывают расчеты (калькуляции) стоимости материалов и работ. По каж-

дому из вышеприведенных условий договора рассматриваются альтернативные варианты и из них производится выбор приемлемого для обеих сторон варианта.

Шаг третий: «Распределение обязательств».

На данном шаге вырабатываются и принимаются основные решения по распределению обязательств между сторонами. В них входят:

а) обязательства, реализующие четыре вышеприведенных во втором шаге условия договора.

На основе выбранных и зафиксированных на шагах первом и втором предмета договора (объекта строительства или комплекса строительных работ), сроков строительства, метода определения стоимости работ, порядка взаиморасчетов, порядка сдачи-приемки и гарантий качества для каждой из сторон формируется часть перечня ее обязательств по договору, в том числе для подрядчика — выполнить работы в срок и предоставить гарантии качества по сданным работам и т.п., для заказчика — принять и оплатить работы и т.п.;

б) вспомогательные по отношению к строительству объекта обязательства, реализация которых необходима для надлежащего проведения строительных работ и реализации договора. Ниже приводятся условия договора, соответствующие этим обязательствам:

- обеспечение строительства материалами и оборудованием;
- группа условий договора «Производство работ», в которую входят:
  - обустройство строительной площадки;
  - скрытые строительные работы;
  - ведение журнала производства строительных работ (эта группа может быть дополнена другими параметрами производства работ, которые стороны сочтут необходимым указать в договоре);
- право собственности;
- охранные мероприятия;
- страхование объекта строительства;
- надзор за реализацией договора, в том числе:
  - надзор за осуществлением работ (представительство заказчика на объекте);
  - контроль финансовой дисциплины;
- гарантии и поручительства.

Для формирования договора требуется определение значения и его конкретное описание по каждому условию договора, но это яв-

ляется задачей следующего шага. На данном шаге для каждого условия стороны принимают решение, у какой из них (или у обеих) по данному условию возникают обязательства.

Шаг четвертый: «Детализация принятых решений».

На данном шаге осуществляется детализация принятых решений по обязательствам сторон.

Стороны обсуждают каждое из зафиксированных обязательств и в каждом случае принимают решение о том, требуется ли его детализировать в договоре, и если требуется, то каким образом это необходимо сделать, чтобы исключить возможные умолчания и различия в понимании, которые могут повлечь ущерб для сторон в процессе реализации договора. Результаты обсуждения фиксируются в виде совместных решений, по которым непосредственно формируется текст договора.

В заключение данного шага определяются меры имущественной ответственности сторон. На основании совместных решений по мерам имущественной ответственности составляется соответствующий раздел договора.

Шаг пятый: «Выработка решений о действиях сторон в случаях изменения условий реализации договора и порядке внесения изменений в договор».

Изменения условий реализации договора могут быть подразделены на следующие типы:

- изменения, связанные с выполнением сторонами своих обязательств;
- изменения внешних условий строительства, в том числе:
  - форс-мажорные условия;
  - изменения законодательства;
  - изменения цен на материальные ресурсы и оплату труда.

Для каждого типа изменений сторонами определяются конкретные меры и порядок взаимодействия сторон в случае их наступления. Принятые решения по изменениям фиксируются и в дальнейшем помещаются в соответствующие разделы договора, оговаривающие указанный порядок взаимодействия сторон.

Изменение условий реализации договора может потребовать внесения изменений в договор в целях продолжения и успешного завершения строительного проекта. Изменения должны вноситься в договор последовательно и согласованно, поэтому порядок внесения изменений в договор должен быть определен и установлен сто-

ронами в виде их совместного решения. На основании этого решения составляется раздел договора, фиксирующий порядок внесения изменений в договор.

По ситуации, в которой оказалась каждая из сторон в результате действия различных изменений, между сторонами договора могут возникнуть споры, поэтому сторонам рекомендуется указать в договоре порядок разрешения споров.

Изменения условий реализации договора могут привести к невозможности продолжения его реализации, поэтому сторонами определяется и устанавливается в виде решения порядок прекращения договорных отношений в случаях:

а) расторжения договора;

б) завершения договорных отношений вследствие удовлетворенности интересов сторон реализацией договора.

На основании этого решения составляется соответствующий раздел договора.

3. СОСТАВЛЕНИЕ ТЕКСТА ДОГОВОРА ПОДРЯДА НА СТРОИТЕЛЬСТВО

3.1. Рекомендации по порядку составления договора

При составлении договора по результатам конкурса учитываются основные положения договора, зафиксированные в конкурсной документации, а также предложения, изложенные в конкурсной заявке победителя конкурса.

При составлении договора, которому не предшествовал конкурс, составление текста договора осуществляется в той же последовательности, что и принятие совместных решений на переговорах. Текст договора фиксирует принятые решения в соответствующих юридических и строительных терминах. И тем самым с заданной сторонами точностью соответствует условиям, в которых будет проходить строительство.

В разделе 3.2 приведены рекомендации по конкретным условиям и разделам договора. По совместному решению стороны могут ввести в договор раздел «Определения», включающий термины и значения (определения), в которых эти термины употребляются в договоре. Основой для этого может явиться Приложение 1 к настоящим Рекомендациям — «Словарь терминов».

3.2. Рекомендации по условиям договора

3.2.1. Преамбула договора

Этот раздел договора содержит следующие основные положения:

- Наименование договора.
- Наименование объекта строительства и его местонахождение.
- Дата подписания договора (договор считается заключенным с момента его подписания стороной, последней из подписывающих).
- Место подписания договора.
- Полные фирменные наименования сторон договора, под которыми они зарегистрированы в реестре государственной регистрации.
- Название стороны договора («Заказчик», «Подрядчик», «Субподрядчик» и др.) для того, чтобы не повторять каждый раз в договоре фирменное название стороны.
- Наименование должности, фамилия, имя, отчество лица, подписывающего договор, наименование документа, из которого следуют его полномочия на подписание договора. Это может быть устав, положение, доверенность.

Следует иметь в виду, что заключать договоры без доверенности могут руководитель организации или органы юридического лица в соответствии с учредительными документами (уставом, положением). Полномочия других лиц организаций должны быть подкреплены доверенностью.

3.2.2. Предмет договора

Предметом договора могут являться:

- новое строительство;
- реконструкция;
- техническое перевооружение;
- капитальный ремонт;
- текущий ремонт

либо выполнение отдельного комплекса:

– строительных работ;
– монтажных работ;
– ремонтно-строительных работ;

– пуско-наладочных работ,

а также изготовление нестандартизированного оборудования в построечных условиях и другие виды связанных со строящимся объектом работ.

3.2.3. Стоимость работ по договору

В договоре указываются стоимость (цена) подлежащих выполнению работ, являющихся предметом договора, или способы ее определения.

По взаимному согласию между подрядчиком и заказчиком могут применяться твердые или приблизительные (базисные, на основе себестоимости работ подрядчика) договорные цены на строительную продукцию, установленные на определенную дату.

Соглашение о размере цены и ее виде, о методе корректировки базисной цены, а также о распределении договорной цены по основным комплексам работ, частям здания, сооружения договаривающиеся стороны могут отдельно оформить в виде протокола (ведомости) согласования договорной цены или оговорить в соответствующем пункте заключаемого ими договора.

В этом протоколе или пункте договора рекомендуется привести стоимость единицы каждого вида работ.

Твердая договорная цена — указанная в договоре подряда неизменная сумма на весь период строительства. Договоры на основе твердой договорной цены заключаются при низких темпах инфляции в тех случаях, когда технические и организационные решения по предмету договора достаточно точно определены, а сроки реализации договора небольшие. В твердой договорной цене целесообразно учитывать средства, обеспечивающие компенсацию риска подрядчика, вызываемого инфляционными процессами.

Базисная договорная цена, установленная на определенную дату, — стоимость предмета договора в уровне цен на определенную дату (например, в уровне цен на дату публикации приглашения к конкурсам, на дату заключения договора, на начало текущего года или др.). В соответствии с условиями договора в ходе строительства в связи с изменением цен и тарифов на применяемые ресурсы рассчитывается скорректированная договорная цена.

Скорректированная договорная цена на дату представления счета за выполненные работы — стоимость выполненных работ по догово-

ру, рассчитанная на основе базисной договорной цены и корректирующих показателей, учитывающих текущее изменение цен на материально-технические ресурсы и оплату труда. В договоре весьма целесообразно предусмотреть формулу и порядок корректировки базисной договорной цены в связи с инфляционными процессами. Соответствующие рекомендации приведены в Приложении 2 «Учет изменения уровня цен в строительстве при корректировке базисной стоимости предмета договора».

3.2.4. Сроки выполнения работ

В договоре указываются начальный и конечный сроки выполнения работы. В графике производства работ должны быть согласованы также сроки завершения отдельных этапов работы (промежуточные сроки).

Продолжительность строительства устанавливается заказчиком и подрядчиком при заключении договора в днях, месяцах и годах.

В договоре могут указываться:

- период, в течение которого должен быть построен объект;
- предельный срок строительства.

3.2.5. Сдача и приемка работ

Приемка результата работ, выполненных по договору, осуществляется в соответствии с действующим законодательством и строительными нормами и правилами.

В данном разделе **детализируются** обязательства сторон по сдаче-приемке выполненных работ. Здесь целесообразно указать этапы сдачи-приемки, если они предусмотрены, и порядок взаимодействия сторон на каждом этапе: уведомления о завершении этапа работ, порядок проведения предшествующих приемке испытаний (обследования конструкций, пуско-наладочных работ инженерного и технологического оборудования, экологической экспертизы), порядок оформления документов (актов) на сдачу результата работ подрядчиком и приемку его заказчиком, сам порядок приемки и т.п.

3.2.6. Гарантии качества по сданным работам

В данном разделе **детализируются** обязательства по качеству выполненных работ. Устанавливаются предоставляемый подрядчиком

гарантийный срок по качеству работ, а также порядок фиксации, рассмотрения и урегулирования сторонами претензий заказчика по качеству работ.

При предъявлении претензий, связанных с ненадлежащим качеством результата выполненных по договору работ, необходимо учесть следующие положения. **Гарантийный срок по качеству** выполненных работ может устанавливаться по согласованию сторон, но не менее срока, определенного СНиП для данного вида работ и в пределах 5 лет. **Срок исковой давности** по построенным зданиям и сооружениям Гражданским кодексом РФ ограничен 3 годами.

В случае когда на результат работы не установлен гарантийный срок, требования, связанные с недостатками результата работы, могут быть предъявлены заказчиком к подрядчику при условии обнаружения в разумный срок, но в пределах 2 лет со дня передачи результата работы.

В случае отказа подрядчика от составления или подписания акта об обнаруженных дефектах в договоре следует учесть право заказчика обратиться в суд.

Договором может быть предусмотрена обязанность подрядчика устранять по требованию заказчика и за его счет те недостатки, за которые подрядчик не несет ответственности, или право подрядчика отказаться от выполнения этой обязанности в случаях, когда устранение недостатков не связано непосредственно с предметом договора либо не может быть осуществлено подрядчиком по не зависящим от него причинам.

3.2.7. Оплата работ и взаиморасчеты

В данном разделе **детализируются** обязательства по оплате работ, а также порядок взаиморасчетов. Указываются порядок и сроки оплаты выполненных подрядчиком работ.

В случаях когда фактические расходы подрядчика оказались меньше тех, которые учитывались при определении договорной цены, подрядчик сохраняет право на оплату работ по цене, предусмотренной договором, если заказчик не докажет, что полученная выгода повлияла на качество выполненных работ.

В договоре может быть предусмотрено распределение между сторонами полученной экономии от проведения мероприятий, удешевляющих строительство, но не ухудшающих качество работ. В этом

случае в договоре должны быть установлены проценты от общей суммы экономии, получаемой подрядчиком и заказчиком. Если указанная экономия получена от внедрения мероприятий подрядчиком, она полностью остается в его распоряжении.

В договоре на субподрядные работы стороны (подрядчик и субподрядчик) могут определять порядок возмещения субподрядчиком стоимости услуг, оказываемых подрядчиком, по обеспечению субподрядчика технической документацией, координации работ, приемке от субподрядчика и сдаче заказчику работ, выполненных субподрядчиком, технике безопасности на объекте, обеспечению субподрядчика титульными временными зданиями и сооружениями и др. Конкретный размер стоимости предоставляемых услуг устанавливается договаривающимися сторонами при заключении договора.

3.2.8. Обязательства сторон

Данный раздел договора фиксирует результаты **шага третьего** — процедуры совместного принятия решений (см. п. 2.2.3 настоящих Рекомендаций), а именно распределение обязательств сторон как основных (выполнение работ в срок, качественно, оплата работ, порядок расчетов и т.п.), так и вспомогательных (см. п.2.2.3, Шаг третий, пункт б). Более точное содержание и порядок их реализации и другие требования определяются в других соответствующих разделах договора.

3.2.9. Имущественная ответственность сторон

В данном разделе определяется имущественная ответственность сторон (за выполнение своих обязательств, связанных с выполнением строительных работ).

Мера имущественного воздействия на должника может устанавливаться сторонами в договоре в следующем виде:

- **исключительной неустойки** — когда может быть взыскана только неустойка (штраф, пеня);
- **штрафной неустойки** — когда взыскиваются неустойка и убытки сверх неустойки, включая упущенную выгоду.

Размер неустоек следует соизмерять со значительностью нарушения. Рекомендуется учитывать в договоре следующие виды нарушений:

- задержка передачи подрядчику строительной площадки (технических помещений для монтажа оборудования), проектно-сметной документации, рабочих чертежей, разрешительной документации, оборудования, материалов и изделий;
- задержка монтажа из-за некомплектности переданного оборудования;
- задержка начала приемки законченных строительством или подлежащих консервации объектов;
- задержка расчетов за выполненные работы;
- несвоевременное предоставление подрядчику свалки для вывозки строительного мусора и негодного к применению грунта;
- несвоевременное подключение коммуникаций, необходимых подрядчику для выполнения условий договора;
- окончание строительства позже установленного срока;
- несвоевременное освобождение стройплощадки от имущества;
- нарушение сроков выполнения отдельных работ;
- задержка устранения дефектов в работах и конструкциях.

Кроме того, **рекомендуется** оговорить возмещение виновной стороной ущерба, который вызван невыполнением пострадавшей стороной своих обязательств перед третьими лицами.

3.2.10. Обеспечение строительства материалами и оборудованием

В данном разделе **детализируются** обязательства по обеспечению строительства материалами и оборудованием. Указанное распределение обязательств действующим Гражданским кодексом РФ однозначно не определено.

В данном разделе целесообразно указать, какая из сторон какие конкретно материалы и оборудование поставляет, на каких условиях, какие накладные (в том числе складские) расходы при этом возникают и кто их несет. Требования к поставляемым материалам и оборудованию должны соответствовать проектной документации, ГОСТ, ТУ, СНиП и др. нормативным документам.

При проведении реконструкции и капитального ремонта объектов полученные при разборке и демонтаже зданий и сооружений материалы, годные для производства работ, могут быть переданы подрядчику для повторного использования с предоставлением счетов-фактур. Фактический выход материалов определяется на основании акта об оприходовании материальных ценностей, получен-

ных при разборке и демонтаже зданий и сооружений, составленного заказчиком и подрядчиком. Генподрядчик в свою очередь может передать данные материалы субподрядчику.

3.2.11. Охранные мероприятия

В данном разделе **детализируются** обязательства по осуществлению охранных мероприятий.

Охрану строящегося объекта в принятой (по акту сдачи-приемки) и оплаченной части, как правило, осуществляет заказчик, охрану всего прочего имущества, необходимого для строительства, в том числе предоставленного заказчиком, осуществляет подрядчик за счет заказчика.

Подрядчик по согласованию с заказчиком имеет право включить затраты по усиленной охране строящихся объектов охранными организациями МВД и частными, имеющими право на осуществление охранной деятельности, в перечень прочих работ и затрат, учитываемых при составлении сметной документации.

3.2.12. Страхование объекта строительства

В данном разделе **детализируются** обязательства по осуществлению страхования объекта строительства и строительных рисков. Излагаются конкретные предметы и параметры (суммы или проценты сметной стоимости) страхования.

В договоре следует предусматривать **страхование различных строительных рисков** стороной, на которой лежит риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства, материала, оборудования и другого имущества, используемого при строительстве, либо ответственность за причинение при осуществлении строительства вреда другим лицам.

Возмещение затрат подрядчика, связанных со страхованием строительных рисков, производится заказчиком в пределах 1 % сметной стоимости строительства объекта по главам 1—8 сводного сметного расчета стоимости строительства.

Подрядчик обязан **представить заказчику доказательства** заключения им договора страхования на условиях, предусмотренных данным разделом договора подряда на строительство, включая данные о страховщике, размере страховой суммы и застрахованных рисках.

Более подробно страхование объекта строительства и строительных рисков рассмотрено в «Правилах страхования строительно-монтажных работ», «Правилах страхования профессиональной ответственности строительных организаций и предприятий, осуществляющих строительную деятельность», «Положениях о проведении предстраховой экспертизы по оценке риска» и «Положении о порядке оценки ущерба при наступлении страхового случая», разработанных и рекомендованных Минстроем России для применения организациями и предприятиями строительного профиля при страховании рисков в строительном производстве.

3.2.13. Контроль и надзор за выполнением работ

В данном разделе детализируются обязательства по обеспечению контроля и надзора за выполнением работ. Излагаются рамки и порядок, в которых заказчик по договору осуществляет (или может осуществлять) контроль за производством строительных работ, а также то, какие лица с обеих сторон в этом могут участвовать и какими правами они могут быть наделены.

В договоре должны быть определены:

- право заказчика осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, а также правильностью использования подрядчиком материалов, обеспечение которыми возложено на заказчика, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика;
- обязанность заказчика при обнаружении им в ходе осуществления контроля и надзора за выполнением работ отступлений от условий договора, которые могут ухудшить качество работ, или иных недостатков немедленно заявить об этом подрядчику в виде официального письма за подписью руководителя организации заказчика или его доверенного лица. При этом не исключается необходимость для заказчика сделать соответствующую запись в журнале производства работ. Заказчик, не предпринявший вышеупомянутых действий, теряет право в дальнейшем ссылаться на обнаруженные им недостатки, за исключением открытых;
- обязанность подрядчика исполнять полученные в ходе строительства указания заказчика, если такие указания не противоречат условиям договора и не являются вмешательством в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика.

Заказчик в целях осуществления контроля и надзора за строительством и принятия от его имени решений во взаимоотношениях с подрядчиком может заключить самостоятельно без согласия подрядчика, но с обязательным письменным его уведомлением об этом договор об оказании заказчику услуг такого рода с соответствующим инженером (инженерной организацией). В этом случае в договоре определяются функции инженера (инженерной организации), связанные с последствиями его действий для подрядчика.

3.2.14. Журнал производства работ

В данном разделе **детализируются** обязательства по ведению журнала производства строительных работ. Излагаются структура и порядок ведения журнала производства работ.

Журнал может вестись на одном или более языках (в случае заключения строительного контракта с инофирмой). Каждая запись должна визироваться представителями подрядчика и заказчика. **Рекомендуется** в журнале производства работ отражать весь ход работ и все значимые для отношений сторон события (моменты начала и окончания отдельных видов или комплексов работ, даты поставки материалов и оборудования, данные о проводимых ревизиях, испытаниях, задержках в ходе работ, вызванных различными обстоятельствами, и т.п.).

Форму журнала удобно определить в приложении к договору.

3.2.15. Строительная площадка

В данном разделе **детализируются** обязательства по организации строительной площадки. Целесообразно определить порядок получения и передачи различных разрешительных документов на использование земли, подведение коммуникаций, документов об отводе мест под складирование грунта и мусора, общий порядок ведения работ на стройплощадке, действия при обнаружении препятствий, порядок свертывания стройплощадки и т.п.

В существующей практике организацию, поддержание (освещение, ограждение и др.) и свертывание стройплощадки, а также согласование порядка ведения работ на стройплощадке с органами госнадзора осуществляет подрядчик. Заказчик (его представитель) создает геодезическую разбивочную основу для строительства и передает соответствующую техническую документацию подрядчику.

Также в данном разделе следует указать порядок взаимодействия сторон в случаях обнаружения различных физических естественных или искусственных препятствий, в том числе и порядок несения расходов, связанных с устранением этих препятствий.

3.2.16. Скрытые работы

В данном разделе **детализируются** обязательства по проведению промежуточной приемки отдельных ответственных конструкций и систем. Приводятся перечень работ, подлежащих промежуточной приемке, порядок приемки и испытаний конструкций и систем (вентиляции, системы водоснабжения, трубопроводов, электросети и др.).

Рекомендуется записать в договоре заблаговременное уведомление заказчика о необходимости приемки работ, подлежащих закрытию, а также действия подрядчика, если заказчик (или его представитель) не явился для приемки. Также следует указать номенклатуру актов, только по всей совокупности которых осуществляется приемка ответственных конструкций и систем (акты освидетельствования, акты испытаний и т.п.).

3.2.17. Изменение условий реализации договора

Данный раздел договора фиксирует решения, принятые сторонами на шаге пятом процедуры принятия совместных решений.

а) Изменения, связанные с выполнением обязательств сторонами

Рекомендуется рассматривать и отражать в договоре следующие **виды изменений**:

- представление (передача) сторонами ненадлежащим образом оформленной документации;
- ошибки, допущенные при выполнении работ подрядчиком, проектной организацией или службой заказчика;
- задержки строительства по вине заказчика или подрядчика;
- несоответствие качества и комплектности поставляемых (подрядчиком или заказчиком) материалов и оборудования;
- превышение проектных объемов и стоимости работ по вине подрядчика или заказчика;
- необходимость приостановления работ и консервации объекта;

- другие изменения условий, связанные с выполнением обязательств сторонами.

б) Изменения внешних условий строительства

Форс-мажорные условия

В договоре целесообразно указать **виды обстоятельств непреодолимой силы**, которые принимаются сторонами во внимание в данном случае их отношений. По каждому из видов рекомендуется указать **границу значительности ущерба** (в объемах работ, в денежных единицах и другим способом) и варианты продолжения отношений в зависимости от исхода действия указанных обстоятельств.

Изменения законодательства

В договоре целесообразно указать **виды изменений законодательства**, которые принимаются сторонами во внимание в данном договоре, и указать **порядок и варианты оценки ситуации** после изменения нормативных актов, а также действия в этих ситуациях либо указать, что в любом случае изменения законодательства, существенным образом (в денежных единицах, процентах цены или др.) изменяющего положения хотя бы одной из сторон по данному договору, должны проводиться согласование позиций и совместное планирование дальнейших действий сторон.

В договоре целесообразно учесть изменение темпов инфляции и согласовать механизмы изменения договорной цены предмета договора в этих обстоятельствах.

Изменения в заключенный договор могут вноситься по взаимному соглашению сторон или на основании решения суда по требованию заинтересованной стороны. Изменения или дополнения условий договора оформляются письменно в виде дополнительного соглашения, являющегося с момента его подписания неотъемлемой частью договора.

По требованию заказчика в одностороннем порядке может осуществляться внесение изменений в техническую документацию, вызывающих дополнительные работы, не превышающие по стоимости 10 % указанной в смете общей стоимости строительства и не меняющие характера предусмотренных в договоре работ. При этом стороны должны пересмотреть стоимость работ по договору с оформлением Дополнительного соглашения.

Внесение в техническую документацию изменений в объеме более 10 % стоимости работ по договору производится при взаимном

согласии сторон и оформляется Дополнительным соглашением. На дополнительные работы в обоих случаях составляется согласованная сторонами дополнительная смета, являющаяся неотъемлемой частью договора.

3.2.18. Гарантии и поручительства

В данном разделе детализируются формы обеспечения обязательств сторон по договору. Здесь целесообразно указать, какая форма обеспечения обязательств по договору используется каждой из сторон: гарантия или поручительство. По каждому случаю гарантий или поручительства должны быть установлены обязательства, которые гарантируются третьим лицом, и ответственность.

Как правило, это наиболее существенные обязательства:

- надлежащее качество выполнения работ подрядчиком;
- выполнение подрядчиком работ в установленные сроки;
- своевременные приемка и финансирование субподрядных работ (для генподрядчика);
- своевременные приемка и оплата заказчиком надлежащим образом выполненных работ;
- своевременность и полнота финансирования строительства и др.

Гарантийная сумма по конкретному договору определяется на основе условий этого договора, но в качестве общих принципов рекомендуется следующее:

- предусматривать структурированную гарантийную сумму (полную сумму представить как сумму частей по отдельным видам ответственности);
- по отдельному виду ответственности предусматривать гарантийную сумму в виде эквивалента неустойки за характерное время выполнения работ либо за срок, в течение которого можно определить возможность продолжения отношений (строительная организация должна существовать и оплачивать субподрядные работы, если таковые ведутся).

3.2.19. Порядок расторжения договора

Расторжение договора осуществляется на основании соглашения сторон в одностороннем порядке или по решению суда. Согла-

шение сторон о расторжении договора оформляется протоколом или иным двусторонним документом. В соглашении необходимо указать:

- какой договор расторгается;
- с какого момента договор считается расторгнутым;
- причину, по которой расторгается договор;
- способы урегулирования между сторонами возникших споров или окончания обязательств, которые уже возникли между сторонами;
- пункт о том, что с момента вступления соглашения в силу стороны теряют права требования по заключенному ранее договору.

В договоре должны быть предусмотрены условия, при которых в соответствии с существующим законодательством одна из сторон может расторгнуть договор. В этом случае стороны должны предусмотреть:

- порядок расторжения договора. Как правило, это письменное уведомление стороной, решившей расторгнуть договор, с изложением обоснования и указанием срока, в течение которого она хотела бы получить ответ от другой стороны;
- порядок взаиморасчетов, возмещение произведенных затрат и убытков, включая упущенную выгоду;
- особенности расчетов, возмещения убытков, передачи (приобретения) права собственности на строящийся объект в случае расторжения договора по причине неплатежеспособности заказчика.

В договоре следует также предусмотреть обязательства и ответственность сторон, порядок расчетов и возмещения убытков при расторжении договора по причине обстоятельств непреодолимой силы.

3.2.20. Конфиденциальность

В договоре должны быть предусмотрены обязательства сторон по соблюдению конфиденциальности своих отношений по договору.

В зависимости от конкретного объекта и условий строительства стороны могут принимать на себя различные обязательства по соблюдению конфиденциальности своих отношений по договору.

Как правило, стороны обязуются не разглашать, не передавать и/или не делать каким-либо еще способом доступными третьим орга-

низациям и лицам сведения, содержащиеся в документах, оформляющих совместную деятельность сторон в рамках договора, иначе как с письменного согласия обеих сторон.

Если сторона благодаря исполнению своего обязательства по договору получила от другой стороны информацию о новых технических решениях, в том числе не защищенных законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна, сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой стороны. Порядок и условия пользования такой информацией определяются договором.

Рекомендуется предусмотреть дифференцированные санкции за нарушение конфиденциальности в зависимости от ущерба, который может быть нанесен разглашением информации.

3.2.21. Реквизиты сторон

В данном разделе для каждой стороны указываются:

- название организации, ИНН, коды ОКПО и ОКОНХ;
- юридический адрес, почтовый адрес, телефоны и телефаксы;
- банковские реквизиты сторон (номер расчетного счета организации, реквизиты, адрес и ИНН банка).

На случай изменения своих реквизитов рекомендуется указать в договоре, что сторона, с которой произошли изменения, обязуется известить об этом другую сторону не позднее чем через определенный срок.

3.2.22. Дополнительные условия

В тексте договора следует указать, что вся проектно-сметная документация должна иметь **штамп и надпись заказчика** «К производству работ».

Все **Приложения** и Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью договора.

Указать **количество подлинных экземпляров**, в которых составлен договор. Обычно договор составляется в двух подлинных экземплярах (по одному для каждой из сторон). В случае если строительство финансируется целевым кредитом банка, то договор составляется в трех экземплярах, если того требует банк.

Стороны могут принять обязательства, что в случаях, не предусмотренных настоящим договором, они будут руководствоваться действующим гражданским законодательством.

Поскольку много узких и конкретных вопросов выносится в приложения к договору, которых накапливается значительное количество, **рекомендуется** в одном из разделов договора привести полный перечень документов, прилагаемых к договору, с указанием стороны договора, обеспечивающей формирование каждого из этих документов (либо обеих сторон, если документ фиксирует некоторую их договоренность).

4. РЕКОМЕНДУЕМАЯ МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА И НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ

1. Методические рекомендации по разработке условий договоров подряда на строительство по гарантиям и поручительствам /Минстрой России. —М.: ГП ЦПП, 1996. — Том II. — 47 с.

2. Методические рекомендации по разработке условий договора подряда по разделу «Производство работ» /Минстрой России. — М.: ГП ЦПП, 1996. — Том III. — 16 с.

3. Методические рекомендации по разработке условий договора подряда по мерам имущественной ответственности /Минстрой России. — М.: ГП ЦПП, 1996. — Том IV. — 27 с.

4. Временное положение по приемке законченных строительством объектов /Письмо Госстроя России от 9 июля 1993 г. № БЕ-19-11/13.

5. Методические указания по определению стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации. МДС 81-1.99 /Введены в действие постановлением Госстроя России от 26 апреля 1999 г. № 31.

6. Методические материалы по страхованию строительных рисков, разработанные Координационным центром по страхованию при Минстрое России, согласованные Росстрахнадзором и рекомендованные Минстроем России для применения строительными организациями и предприятиями /Письмо от 30.08.96 № ВБ-13-185/7.

7. Федеральный закон от 25.02.99 № 39 «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

8. Гражданский кодекс Российской Федерации.

Приложение 1
к Методическим рекомендациям
по заключению договоров подряда
на строительство в Российской Федерации

СЛОВАРЬ ТЕРМИНОВ

Аванс — денежная сумма, выдаваемая подрядчику в счет предстоящих платежей по договору между заказчиком и подрядчиком за материальные ценности, выполненные работы и оказанные услуги. Аванс засчитывается либо полностью при окончательном расчете, либо частями при оплате отдельных партий материальных ценностей или этапов работ. Аванс выплачивается только в случаях и в размере, указанном в законе и договоре строительного подряда.

Акцепт 1) одна из форм безналичных расчетов за поставленную продукцию, оказанные услуги или выполненную работу, определяющая согласие на оплату или гарантирование оплаты денежных, расчетных, товарных документов или материальных ценностей, а также согласие заключить договор на предложенных условиях; 2) принятие плательщиком обязательств оплатить переводной вексель в указанный в нем срок; 3) согласие на заключение договора на условиях, предложенных другой стороной.

Гарантийный срок — период, на который подрядчик гарантирует качество выполненной работы и обязуется устранить допущенные по его вине недостатки за свой счет. Гарантия качества результата работы, если иное не предусмотрено договором подряда, распространяется на все составляющие результат работы. Гарантийный срок начинается с момента передачи объекта заказчику (подписания актов сдачи-приемки).

Генеральный подрядчик (Генподрядчик) — один из основных участников инвестиционного процесса в строительстве, который на основании договора подряда (или контракта), заключенного с заказчиком, полностью отвечает за осуществление строительства в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией и в обусловленный срок, за обеспечение высокого качества выполняемых строительных и монтажных работ по объекту или комплексу строительства. Генподрядчик имеет право поручать по субподрядно-

му договору выполнение отдельных видов и комплексов работ специализированным подрядным организациям, т.е. субподрядчикам*).

Государственный заказчик — федеральный орган исполнительной власти, федеральное казенное предприятие или государственное учреждение, осуществляющее организацию работ по выполнению федеральных целевых программ и обеспечению поставок товаров, работ и услуг для федеральных государственных нужд. Государственный заказчик осуществляет размещение заказов на подрядные строительные работы для государственных нужд за счет средств федерального бюджета, средств бюджетов субъектов Российской Федерации и внебюджетных источников финансирования путем проведения конкурсов. Государственный заказчик утверждается Правительством Российской Федерации.

Государственный контракт на выполнение подрядных работ для государственных нужд — основной документ, определяющий права и обязанности государственного заказчика и подрядчика на строительные, проектные и изыскательские работы, предназначенные для удовлетворения потребностей Российской Федерации или субъекта Российской Федерации и финансируемые за счет средств соответствующих бюджетов и внебюджетных источников.

Давность по искам — срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено. Сроки исковой давности и порядок их исчисления устанавливаются Гражданским кодексом Российской Федерации.

Договор подряда (контракт) — документ, определяющий взаимные права, обязанности и ответственности, по которому подрядчик обязуется выполнить определенную работу по заданию заказчика из его или собственных материалов, а заказчик обязуется принять и оплатить качественно выполненную работу.

Договорные отношения — отношения, возникающие в соответствии с условиями обязательств, определенных в договоре, и требованиями закона, иных правовых и нормативных актов, которые обязательны для выполнения.

Дополнительные работы — обнаруженные в ходе строительства не учтенные в технической документации работы, необходимость

*) В тексте договора согласно Гражданскому кодексу РФ Генподрядчик выступает «Заказчиком», а субподрядчик — «Подрядчиком».

которых определена либо заказчиком в одностороннем порядке, либо сторонами договора по согласованию. Проведение дополнительных работ, ведущих к увеличению сметной стоимости строительства, осуществляется на основе согласованной сторонами дополнительной сметы по ранее согласованной стоимости единицы каждого вида работ.

Заказчик (Застройщик)[*] — юридическое или физическое лицо, уполномоченное инвестором (или само являющееся инвестором) осуществлять реализацию инвестиционных проектов по строительству. Заказчик заключает в пределах предоставленных ему прав договор подряда на строительство с подрядной организацией (подрядчиком).

Инвестиции — вложенные инвестором финансовые, интеллектуальные и материальные средства в различные объекты деятельности, а также переданные права на имущественную и интеллектуальную собственность с целью получения прибыли (дохода) или достижения социального эффекта, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте в соответствии с национальным законодательством.

Инвестор — юридическое или физическое лицо, осуществляющее вложения собственных, заемных или привлеченных имущественных, финансовых, интеллектуальных и др. средств в форме инвестиций для достижения коммерческих, социальных, благотворительных или др. целей.

Качество строительной продукции — совокупность потребительских свойств строительной продукции и ее способность удовлетворять определенные потребности народного хозяйства или населения с точки зрения технических, эстетических, социальных требований, установленных в нормативных документах и стандартах.

Коммерческая тайна — охраняемое законодательством право на засекречивание информации, имеющей действительную или потенциальную коммерческую ценность, в силу неизвестности ее третьим лицам.

Контрагент — одна из сторон договора.

Контроль и надзор за выполнением договора строительного подряда — контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ,

[*] по СНиП 1-2.

соблюдением сроков их выполнения, качеством используемых материалов, а также целевым использованием средств и обоснованностью стоимости работ.

Конфиденциальная информация — информация о новых решениях, технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна.

Лицензия — разрешение на право осуществления строительной, инвестиционной или иной деятельности; выдается на основании обследования органами надзора, а также экспертными центрами по лицензированию.

Надзор государственный — надзор за строительством объектов с целью выявления и устранения нарушений, отступлений от проекта и соблюдения требований нормативных документов и стандартов, осуществляемый соответствующими государственными органами по подведомственным им вопросам и видам работ.

Надзор технический — надзор за строительством, осуществляемый заказчиком, включая функции приемки выполненных строительно-монтажных и других работ, связанных со строительством объекта.

Накладные (косвенные) расходы — нормативные затраты для обеспечения процесса деятельности подрядчика.

Неустойка — денежное взыскание, обусловленное договором и законом, выплачиваемое в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, просрочки обязательств, определенных в договоре или письменными соглашениями между сторонами договора подряда. Разновидности неустойки — штраф и пеня.

Неустойка исключительная — денежное взыскание, которое определяется только размером неустойки, но не убытками.

Неустойка штрафная — неустойка, когда взыскиваются и неустойка, и убытки сверх нее, включая упущенную выгоду.

Норма — требование, устанавливающее единые количественные или качественные показатели по отдельным вопросам проектирования, строительства, расходования ресурсов на выполнение работ или определения сметной стоимости.

Нормативный акт — подзаконный, т.е. не противоречащий закону, документ государственного органа, в котором конкретизиру-

ются правовые нормы, имеющие прямое действие; может быть неопределенно-длительного действия либо временным.

Нормативная документация — документация, устанавливающая комплекс норм, правил, положений, требований, обязательных при проектировании, инженерных изысканиях и строительстве, реконструкции, капитальном ремонте зданий и сооружений; расширении и техническом перевооружении предприятий, а также при изготовлении строительных конструкций, изделий и материалов. Порядок ее разработки, оформления и утверждения регламентирован соответствующими нормативными документами.

Нормы производственные — нормы, устанавливающие величину затрат труда и материальных ресурсов на производство единицы объема работ (единицы продукции).

Объект строительства — отдельное здание или сооружение со всеми относящимися к нему оборудованием, инвентарем, инструментом, галереями, эстакадами, внутренними инженерными сетями и коммуникациями. Отдельными объектами строительства являются также и виды работ (вертикальное планирование, наружные инженерные сети, подъездные и межцеховые пути, благоустройство строительной площадки и т.д.).

Охрана труда — система законодательных, социально-экономических, организационных, технических, санитарно-гигиенических мероприятий по созданию условий, обеспечивающих безопасность, сохранение здоровья и работоспособность человека в процессе труда.

Очередь строительства — часть объекта строительства, ввод которой в эксплуатацию обеспечивает выпуск продукции или оказание услуг, предусмотренных проектом.

Пеня — санкция за несвоевременное выполнение финансовых обязательств, применяемая при просрочке уплаты налогов и других платежей, а также при задержке оплаты полученных товарно-материальных средств, оказанных услуг и выполненных работ.

Площадка строительная — земельный участок, отведенный в установленном порядке для постоянного размещения объекта строительства, а также служб строительно-монтажных организаций. Передается по акту заказчиком подрядчику на период выполнения всех работ в рамках договора строительного подряда. Границы стройплощадки объекта обозначаются ограждением или другими знаками, устанавливаемыми в соответствии с стройпланом.

Подрядчик — юридическое или физическое лицо, выполняющее подрядные работы, принимающее на себя обязательства по строительству объектов или совершению определенных проектно-изыскательских и строительных работ, необходимых для выполнения строительства, и по сдаче объекта по плану и в срок, в соответствии с проектно-сметной документацией.

Приемочная рабочая комиссия — комиссия, назначаемая в установленном порядке для приемки выполненных работ по законченному строительному объекту.

Пользователь — субъект, государственный орган, юридическое лицо, получатель построенного объекта, принятого заказчиком.

Продолжительность строительства — период времени от начала работ на строительной площадке до ввода в действие мощностей предприятий, их очередей, пусковых комплексов и отдельных объектов при полном выполнении состава работ, предусмотренных проектом.

Производственная документация — совокупность документов, отражающих ход производства строительно-монтажных работ и техническое состояние объекта строительства (исполнительные схемы и чертежи, рабочие графики, акты приемки и ведомости выполненных объемов работ, общие и специальные журналы работ и др.).

Работы скрытые — отдельные виды работ (устройство фундаментов, гидроизоляции, установка арматуры и закладных изделий в железобетонных конструкциях и т.п.), которые недоступны для визуальной оценки приемочными комиссиями при сдаче объектов строительства в эксплуатацию, скрываемые последующими работами и конструкциями. Качество и точность этих работ невозможно определить после выполнения последующих, поэтому они предъявляются к осмотру и приемке до их закрытия в ходе последующих работ.

Работы специальные строительные — отдельные виды работ при строительстве зданий, сооружений, объектов, для выполнения которых Генподрядчик на условиях субподрядного договора привлекает специализированные организации или Заказчик заключает прямой договор со специализированными организациями. К специальным строительным работам относятся электромонтажные, сантехнические, слаботочные, противопожарные и охранные, теплоизоляционные, буровзрывные, возведение заводских труб, водопонижение грунтовых вод и др.

Работы общестроительные — массовые виды строительных работ при возведении зданий и сооружений. К основным общестроительным работам относятся земляные, бетонные, каменные работы, монтаж сборных несущих и ограждающих конструкций, отделочные, кровельные и гидроизоляционные работы, устройство полов, столярные и стекольные работы и др. Общестроительные работы выполняются, как правило, силами Генподрядчика.

Сертификат — документ предприятия-изготовителя, подтверждающий соответствие изготовленных материалов (изделий, конструкций) стандартам и техническим условиям.

Смета — документ, определяющий на основе проектных данных сметную стоимость строительства объекта, в том числе необходимые затраты на выполнение отдельных видов строительно-монтажных работ и приобретение оборудования, а также другие затраты, связанные с осуществлением строительства.

Смета на дополнительные работы — сметный документ на проведение и оплату дополнительных работ и затрат.

Сооружение — объемная, плоскостная или линейная наземная, надземная или подземная, надводная или подводная строительная система, состоящая из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих конструкций, и предназначенная для выполнения производственных процессов различного вида, хранения материалов, изделий, оборудования, для временного пребывания людей, перемещения людей, грузов и т.д.

Сооружения временные — сооружения, устанавливаемые подрядчиком на период строительства на строительной площадке, необходимые для выполнения работ.

Стоимость строительства объекта — необходимые затраты, связанные с осуществлением строительства, определяемые сметой либо договором.

Сторона договора — субъект, вступающий в правовые отношения с другим субъектом (субъектами) по поводу исполнения договора, берущий на себя обязательства и отвечающий по ним в соответствии с Гражданским кодексом и договором.

Стройка — совокупность зданий и сооружений различного назначения, строительство, расширение или реконструкция которых, как правило, осуществляются по единой проектно-сметной документации.

Субподрядчик — специализированная подрядная организация, привлекаемая генеральным подрядчиком на договорных условиях для выполнения на строящемся объекте отдельных комплексов монтажных и специальных строительных работ.

Техническая документация — комплект документов, разрабатываемый проектной организацией по договору с заказчиком. Техническая документация включает систему графических, расчетных и текстовых материалов, используемых при строительстве, реконструкции или капитальном ремонте, а также в процессе эксплуатации зданий и сооружений.

Убытки — превышение расходов над доходами в процессе производственно-хозяйственной деятельности. Складываются из следующих разновидностей убытков:

- утрата имущества, физическое уничтожение имущества или выбытие его из хозяйственного оборота;

- повреждение имущества, получение им дефектов, связанных с ухудшением его потребительских качеств, внешнего вида, уменьшение стоимости;

- расходы потерпевшей стороны — включают фактические расходы, понесенные ею ко дню предъявления претензии;

- упущенная выгода — все доходы, которые получила бы потерпевшая сторона, если бы обязательство было выполнено.

Условия строительства, не зависящие от сторон, — факторы, влияющие на отношения сторон, определенные договором, значения которых не могут быть изменены ни какой-либо стороной, ни всеми сторонами совместно.

Участник инвестиционного цикла — физическое или юридическое лицо, интересы которого так или иначе затрагиваются на любой фазе инвестиционного цикла.

Форма договора (примерная) — форма договора, содержащая обобщенные и/или альтернативные формулировки. Обеспечивает юридическую правомочность текста договора на основе его гарантированного соответствия требованиям Гражданского кодекса РФ и другим нормативным документам Российской Федерации, а также эффективность совместной работы заказчика и подрядчика на основе максимального учета интересов сторон и факторов, влияющих на осуществление инвестирования и строительства.

Форс-мажорные условия — обстоятельства, имеющие объективный характер, действие которых проявляется независимо от воли сторон. К форс-мажорным условиям относятся:

1) обстоятельства непреодолимой силы — чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства. Они включают разрушительные явления природы, такие как наводнения, снежные заносы, обвалы, землетрясения, и некоторые общественные явления: военные действия, забастовки*), эпидемии и др. обстоятельства;

2) мораторий — установленная Правительством РФ отсрочка исполнения обязательств при чрезвычайных обстоятельствах;

3) приостановление действия закона, регулирующего соответствующие отношения.

Цена договорная — стоимость работ и услуг, которая устанавливается заказчиком и подрядчиком при заключении договора подряда на строительство.

Цена договорная, установленная на определенную дату, — разновидность цены договорной, учитывающей уровень цен в строительстве, сложившихся на момент проведения конкурса, составления договора подряда и т.п. На основе этой цены может рассчитываться скорректированная договорная цена, учитывающая текущий уровень цен на ресурсы, потребляемые в строительстве.

Штраф — наказание в виде денежного взыскания, платежа за нарушение одной из сторон обязательств по договору; вид неустойки с целью укрепления договорной дисциплины и возмещения убытков потерпевшей стороне. Штрафные санкции могут быть оговорены договором подряда.

*) Применительно к подрядам на строительство к форс-мажорным условиям не относятся забастовки, происшедшие по причине неисполнения (или исполнения ненадлежащим образом) одной из сторон своих обязательств по договору подряда либо нарушения одной из сторон КЗОТ.

Приложение 2
к Методическим рекомендациям
по заключению договоров подряда
на строительство в Российской Федерации

УЧЕТ ИЗМЕНЕНИЯ УРОВНЯ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ПРИ КОРРЕКТИРОВКЕ ДОГОВОРНОЙ ЦЕНЫ, УСТАНОВЛЕННОЙ НА ОПРЕДЕЛЕННУЮ ДАТУ

В связи с нестабильностью покупательной способности рубля Российской Федерации и иностранных валют на российском строительном рынке для защиты законных интересов инвесторов (заказчиков) и подрядчиков рекомендуется предусматривать в договорах подряда на строительство возможность и порядок корректировки суммы базисной договорной цены, установленной на определенную в договоре подряда дату.

Для проведения корректировки договорных цен рекомендуется использовать, как правило, индексы цен. В договорах подряда на строительство необходимо указывать согласованный сторонами источник информации об индексах цен в строительстве, выражаемых в рублях, а по контрактам с договорной ценой, выраженной в иностранной валюте, — также источник информации о курсе этой валюты в рублях. В качестве источника укрупненной информации о динамике индексов цен на строительную продукцию в целом по соглашению сторон могут приниматься публикуемые статистические данные, а также данные региональных центров ценообразования в строительстве.

В связи с существенно отличающимся темпом изменения текущих цен на различные виды ресурсов, применяемых в строительстве, корректировку договорной цены целесообразно рассчитывать раздельно по основным ее составляющим — оплате труда строительных рабочих, стоимости эксплуатации машин, стоимости материалов в целом или по технологически однородным группам отечественных и импортных материалов, изделий и конструкций, по накладным расходам, прибыли, прочим затратам. Возможны и другие схемы разбивки цены на составляющие. В отдельных случаях (например, при выполнении технологически однородных работ) стороны могут не применять разбивку на составляющие.

В состав приложений или дополнений к договору подряда на строительство рекомендуется включать согласованную заказчиком и подрядчиком базисную структуру стоимости договора по указанным выше

статьям и элементам затрат (в долях единицы). Указанная структура может устанавливаться на основе смет по рабочей документации, а при их отсутствии — на основе ресурсно-технических моделей по отраслям строительства, видам конечной строительной продукции и укрупненным видам строительных, монтажных и ремонтно-строительных работ, используемых при формировании системы индексов цен в строительстве. В указанной базисной структуре цены по соглашению сторон может быть выделена доля, которая не подлежит изменению ни при каком изменении покупательной способности валюты договора подряда за период его реализации.

Корректирующий коэффициент «A» к договорной цене, установленный на определенную дату, рекомендуется рассчитывать по формуле

$$A = a_O + \left[a_T \frac{И_{тр}}{И_{тк}} + a_Э \frac{И_{эр}}{И_{эк}} + \sum a_{мi} \frac{И_{мрi}}{И_{мкi}} + (a_Н + a_п + a_З) \frac{И_{тр}}{И_{тк}} \right] \frac{K_к}{K_р}, \quad (1)$$

где a_O — доля неизменяемой части договорной цены;

a_T, $a_Э$, $a_{мi}$, $a_Н$, $a_п$, $a_З$ — доли статей затрат в базисной стоимости договора подряда соответственно: оплаты труда строительных рабочих; стоимости эксплуатации строительных машин, стоимости франко-строительная площадка по характерным группам материалов, накладных расходов, прибыли, прочих затрат;

$И_{тк}$, $И_{эк}$, $И_{мкi}$ — опубликованные или согласованные сторонами индексы цен, выражаемых в рублях, соответственно по оплате труда строительных рабочих, стоимости эксплуатации строительных машин, стоимости приобретения и доставки для характерных групп материалов, установленные на дату, в уровне которой определена базисная договорная цена на строительство;

$И_{тр}$, $И_{эр}$, $И_{мрi}$ — опубликованные или согласованные сторонами индексы цен, выражаемых в рублях, на дату осуществления расчетов на выполненные работы;

$K_к$, $K_р$ — курс зарубежной валюты контракта в рублях Российской Федерации соответственно на дату, в уровне которой установлена указанная в договоре цена на строительство, и на дату осуществления платежей за выполненные работы. Для договоров подряда с договорной ценой в рублях нет необходимости в учете курсов зарубежных валют.

Для договора подряда на выполнение небольших объемов работ, предусматривающих использование одного или нескольких видов материалов и строительных машин, в формулу (1) можно вместо отношений индексов цен по отдельным статьям затрат

$$\frac{И_{тр}}{И_{тк}} : \frac{И_{эр}}{И_{эк}} : \frac{М_{мр}}{М_{мк}}$$

подставлять отношения средних показателей оплаты труда «*О*», стоимости машино-смен по машинам-представителям «*Э*» и цен франко-строительная площадка по материалам-представителям «*М*»

$$\frac{О_р}{О_к} : \frac{Э_{эр}}{Э_к} : \frac{М_{мр}}{М_{мк}}.$$

Скорректированное расчетное значение всей или части базисной договорной цены, учитывающее изменение покупательной способности валюты договора на российском строительном рынке, «$Ц_р$» рассчитывается по формуле

$$Ц_р = Ц_к \times А, \qquad (2)$$

где $Ц_к$ — базисная договорная цена в уровне цен на указанную в контракте (договоре подряда) дату (часть договорной цены, если речь идет о промежуточном расчете);

$А$ — корректирующий коэффициент к договорной цене или к части этой цены, если речь идет о промежуточном платеже, рассчитываемый по формуле (1).

Приведенные выше положения рекомендуется отражать в Протоколе согласования о договорной цене. По ранее заключенным договорам подряда на строительство, в которых не оговорен порядок корректировки договорной цены, выраженной в уровне цен на определенную дату, сторонам контракта с целью исключения получения

одной из сторон необоснованной выгоды или убытка рекомендуется согласовать соответствующее дополнение к основному договору.

С учетом уровня достоверности ценовой информации и трудоемкости работы по корректировке базисной договорной цены в соответствующих разделах составляемого договора подряда стороны могут согласовать диапазоны значений корректирующего коэффициента, при котором корректировка базисной договорной цены не проводится (например, при значении коэффициента от 0,97 до 1,03).

Трудоемкость работы по определению корректирующего коэффициента может быть снижена, если используются ресурсно-технологические модели. Так, если стороны указали в контракте, что для расчета коэффициента корректировки договорной цены будет использована конкретная ресурсно-технологическая модель строительно-монтажных работ, то в этом случае в приложении к договору не требуется приводить типовую структуру стоимости работ, а расчет изменения цен будет проведен автоматически с использованием результатов регистрации цен органами статистики или региональных центров ценообразования в строительстве и автоматизированного расчета величины коэффициента изменения стоимости в рублях.

В приводимых ниже примерах рассмотрены два характерных случая определения корректирующего коэффициента «*А*»:

а) договорная цена в договоре подряда указана в рублях Российской Федерации (см. пример 1);

б) договорная цена указана в договоре подряда в иностранной валюте (см. пример 2).

При принятых в примере условных количественных показателей динамики внутренних цен на ресурсы, потребляемые в строительстве, и динамики курсов валют определены значения корректирующего коэффициента «*А*». Проведенные расчеты показывают, что:

для случая «а» (договорная цена выражена в рублях) при проведении 15 июня 1999 г. расчетов за выполненные работы должен вводиться понижающий коэффициент в размере 1,03976 к выраженной в рублях договорной цене, установленной в договоре подряда на дату 15 декабря 1998 г.;

для случая «б» (договорная цена выражена в долларах США) при проведении 15 июня 1999 г. расчетов за выполненные работы должен вводиться понижающий коэффициент в размере 0,86867 к выраженной в долларах договорной цене, установленной в договоре подряда на дату 15 декабря 1998 г.

Пример расчета корректирующего коэффициента к базисной договорной цене, выраженной в рублях РФ, установленной на определенную дату (все цифры условные)

Дата, в уровне которой определена договорная цена, — 15 декабря 1998 г.

Дата осуществления расчетов за выполненные работы — 15 июня 1999 г.

Курс валюты договора подряда:

- на момент установления базисной договорной цены $K_к = 1{,}0$;
- на дату расчетов за выполненные работы $K_р = 1{,}0$.

Базисная структура стоимости		Индексы рублевых цен в строительстве по сравнению со сметными ценами на 01.01.91 г. по статьям затрат				Изменение рублевых цен по отдельным статьям затрат за период с даты установления базисной договорной цены до даты расчетов за выполненные работы (гр. 6)/(гр. 4)	$K_к/K_р$	Расчет корректирующего коэффициента «A» (гр. 2) × × (гр. 7) × × (гр. 8)
Обозначения	Значения	На дату установления первоначальной (базисной) договорной цены		На дату осуществления расчетов за выполненные работы				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
А. Расчеты по изменяемой части договорной цены								
$a_т$	0,061	$И_{тк}$	6,933	$И_{тр}$	7,014	1,0117	1	0,06204
$a_э$	0,072	$И_{эк}$	7,515	$И_{эр}$	7,630	1,0153	1	0,07309
$a_{м_1}$	0,410	$И_{м_1к}$	10,764	$И_{м_1р}$	11,329	1,0525	1	0,43152
$a_{м_2}$	0,200	$И_{м_2к}$	8,179	$И_{м_2р}$	8,737	1,0682	1	0,21363
$a_н$	0,070	$И_{тк}$	6,933	$И_{тр}$	7,014	1,0117	1	0,07082
$a_п$	0,062	$И_{тк}$	6,933	$И_{тр}$	7,014	1,0117	1	0,06273
$a_з$	0,080	$И_{тк}$	6,933	$И_{тр}$	7,014	1,0117	1	0,08093
Итого:	0,955							0,99476

Продолжение таблицы

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Б. Расчеты по неизменяемой части договорной цены								
a_O	0,045							0,04500
Итого:	1,000							1,03976

Корректирующий коэффициент «*А*» = 1,03976.

Пример 2

Пример расчета корректирующего коэффициента к базисной договорной цене, выраженной в долларах США, установленной на определенную дату (все цифры условные)

Дата, в уровне которой определена договорная цена, — 15 декабря 1998 г.

Дата осуществления расчетов за выполненные работы — 15 июня 1999 г.

Курс валюты договора подряда:

- на момент установления базисной договорной цены $K_к$ = 20,10 рубля РФ за 1 долл. США;
- на дату расчетов за выполненные работы $K_р$ = 24,27 рубля РФ за 1 долл. США.

Базисная структура стоимости		Индексы рублевых цен в строительстве по сравнению со сметными ценами на 01.01.91 г. по статьям затрат				Изменение рублевых цен по отдельным статьям затрат за период с даты установления базисной договорной цены до даты расчетов за выполненные работы (гр. 6)/(гр. 4)	$K_к/K_р$	Расчет корректирующего коэффициента «*А*» (гр. 2) × × (гр. 7) × × (гр. 8)
Обозначения	Значения	На дату установления первоначальной (базисной) договорной цены		На дату осуществления расчетов за выполненные работы				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
А. Расчеты по изменяемой части договорной цены								
a_T	0,061	$И_{тк}$	6,933	$И_{тр}$	7,014	1,0117	0,828	0,05137

Продолжение таблицы

1	2	3	4	5	6	7	8	9
$a_Э$	0,072	$И_{эк}$	7,515	$И_{эр}$	7,630	1,0153	0,828	0,06052
a_{M_1}	0,410	$И_{м_1к}$	10,764	$И_{м_1р}$	11,329	1,0525	0,828	0,35730
a_{M_2}	0,200	$И_{м_2к}$	8,179	$И_{м_2р}$	8,737	1,0682	0,828	0,17689
$a_Н$	0,070	$И_{тк}$	6,933	$И_{тр}$	7,014	1,0117	0,828	0,05864
$a_П$	0,062	$И_{тк}$	6,933	$И_{тр}$	7,014	1,0117	0,828	0,05194
$a_З$	0,080	$И_{тк}$	6,933	$И_{тр}$	7,014	1,0117	0,828	0,06701
Итого:	0,955							0,82367
Б. Расчеты по неизменяемой части договорной цены								
$a_О$	0,045							0,04500
Итого:	1,000							0,86867

Корректирующий коэффициент «*А*» = 0,86867.

Приложение 3
к Методическим рекомендациям
по заключению договоров подряда
на строительство в Российской Федерации

Примерная форма договора

ДОГОВОР ПОДРЯДА НА СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТА

_____

_____

_____

наименование объекта строительства

_____

местонахождение объекта строительства

_____ _____ года _____ месяца _____ дня

место заключения договора

№ _____

_____

наименование организации-заказчика

именуемый (-ое) в дальнейшем «Заказчик», в лице _____

_____

фамилия, имя, отчество

действующего на основании _____, с одной стороны, и

устава, положения

_____

наименование юридического лица/фамилия, имя, отчество физического лица

именуемый (-ое) в дальнейшем «Подрядчик», имеющий (-ее) лицензию на производство строительной деятельности и строительно-монтажных работ № _____, в лице _____

_____

фамилия, имя, отчество

действующего на основании _____, с другой стороны,

устава, положения, доверенности и т.п.

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Заказчик сдает, а Подрядчик принимает на себя генеральный подряд на строительство _____

_____

наименование объекта строительства

_____

местонахождение объекта строительства

по проекту, утвержденному _____

_____

кем утвержден проект, дата утверждения

1.2. Подрядчик обязуется выполнить все работы, указанные в п. 1.1 настоящего Договора, собственными силами и силами привлеченных субподрядных организаций в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией _____

_____

кем утверждено, дата утверждения

с учетом возможных изменений объема работ.

1.3. Подрядчик обязуется завершить строительство и сдать объект, готовый к эксплуатации, в установленном порядке.

2. СТОИМОСТЬ РАБОТ

2.1. Стоимость работ по настоящему Договору определяется договорной ценой, которая на момент подписания Договора определена протоколом соглашения о договорной цене (Приложение № ____) и составляет _____

(_____) руб.

3. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

3.1. Календарные сроки выполнения работ определены сторонами:
Начало работ: _____ года _____ месяца ___ дня
Окончание работ: _____ года _____ месяца ___ дня
Общая продолжительность строительства составляет _____ дней.

3.2. На момент подписания настоящего Договора дата окончания работ является исходной для определения имущественных санкций в случаях нарушения сроков строительства.

3.3. Сроки завершения отдельных этапов работ определяются графиком работ (Приложение № _____).

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Обязательства Подрядчика

Для выполнения работ по настоящему Договору Подрядчик принимает на себя обязательства:

4.1.1. Выполнить все работы по строительству в объеме и в сроки, предусмотренные настоящим Договором и приложениями к нему, и сдать объект Заказчику в установленный срок.

4.1.2. Обеспечить:

- производство работ в полном соответствии с проектно-сметной документацией, графиком производства работ и строительными нормами и правилами;
- качество выполнения всех работ в соответствии с проектной документацией и действующими нормами и техническими условиями;
- своевременное устранение недостатков и дефектов, выявленных при приемке работ и в течение гарантийного срока эксплуатации объекта.

4.1.3. Нести ответственность за правильную и надлежащую разметку объекта по отношению к первичным точкам, линиям и уровням, правильность положения уровней, размеров и соосности.

4.1.4. Возвести собственными силами за счет средств, предусмотренных на эти цели в сводном сметном расчете в соответствии с утвержденным ПОСом, все временные сооружения.

4.1.5. Осуществить в установленном порядке временные подсоединения коммуникаций на период выполнения работ на строительной площадке и подсоединения вновь построенных коммуникаций в точках подключения в соответствии с проектом*).

4.1.6. Обеспечить в ходе строительства выполнение на строительной площадке необходимых мероприятий по технике безопасности, рациональному использованию территории, охране окружающей среды, зеленых насаждений и земли, а также установить временное освещение.

---

*) Точки и условия подсоединения согласовывает с эксплуатирующими организациями Заказчик.

4.1.7. Согласовать с органами государственного надзора порядок ведения работ на объекте и обеспечить соблюдение его на строительной площадке.

4.1.8. При готовности объекта известить об этом Заказчика в _____ -дневный срок.

4.1.9. Произвести индивидуальное испытание смонтированного оборудования и принять участие в комплексном его опробовании в присутствии представителя Заказчика.

4.1.10. Немедленно известить Заказчика и до получения от него указаний приостановить работы при обнаружении:

- непригодности или недоброкачественности предоставленных Заказчиком материалов, оборудования, технической документации;
- возможных неблагоприятных для Заказчика последствий выполнения его указаний о способе исполнения работы;
- иных не зависящих от Подрядчика обстоятельств, угрожающих годности или прочности результатов выполняемой работы либо создающих невозможность ее завершения в срок.

4.1.11. Подрядчик не вправе использовать в ходе осуществления работ материалы и оборудование, предоставленные Заказчиком, или выполнять указания последнего, если это может привести к нарушению требований, обязательных для сторон, по охране окружающей среды и безопасности строительных работ.

4.1.12. Нести ответственность перед Заказчиком за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств субподрядчиками.

4.1.13. Передать по окончании строительства Заказчику схемы расположения и каталоги координат и высот геодезических знаков, устанавливаемых при геодезических разбивочных работах в период строительства и сохраняемых до его окончания, и исполнительную документацию о выполненных строительных и монтажных работах.

4.1.14. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в других статьях настоящего Договора.

4.2. Обязательства Заказчика

Для реализации настоящего Договора Заказчик принимает на себя обязательства:

4.2.1. Передать Подрядчику в _____-дневный срок со дня подписания настоящего Договора по акту (Приложение № _____), подпи-

санному Подрядчиком и Заказчиком, на период строительства объекта и до его завершения строительную площадку (технические помещения под монтаж оборудования), пригодную для производства работ.

4.2.2. Передать Подрядчику в _____-дневный срок с даты подписания настоящего Договора проектно-сметную документацию, утвержденную Заказчиком к производству работ, в объеме, в составе и в сроки, указанные в Приложении № _____. Передаваемая документация должна быть составлена в соответствии с требованиями строительных норм и правил, пройти государственную экспертизу и быть утверждена в установленном порядке.

4.2.3. Передать Подрядчику через _____ месяцев со дня подписания настоящего Договора перечень исполнительной документации в соответствии с требованиями ГАСК, необходимой для приемки объекта, в _____ экземплярах.

4.2.4. Произвести приемку и оплату работ, выполненных Подрядчиком, в порядке, предусмотренном в разделах 2, 5, и в соответствии с графиком оплаты работ (Приложение № _____) настоящего Договора.

4.2.5. Привлечь для выполнения работ, связанных с вскрытием подземных коммуникаций, эксплуатационную организацию, а при выполнении этих работ подрядчиком с его согласия получить разрешение эксплуатационной организации и обеспечить ее надзор за выполнением указанных работ.

4.2.6. Осуществить предмонтажную ревизию оборудования либо привлечь для этого специализированную организацию за свой счет.

4.2.7. Заключить Договора:

- с пуско-наладочными организациями и произвести пуско-наладочные работы в объеме, в порядке и в сроки, установленные в Приложении № _____ к настоящему Договору;
- на энерго- и водообеспечение законченного строительством объекта;
- на шеф-монтаж оборудования с вызовом персонала для его производства.

4.2.8. Осуществлять технический надзор за строительством.

4.2.9. Обеспечивать непрерывный режим финансирования в течение всего периода ведения работ (строительства).

4.2.10. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в других статьях настоящего Договора.

5. СДАЧА И ПРИЕМКА РАБОТ

5.1. Заказчик назначает своего представителя на строительстве, который от его имени совместно с Подрядчиком осуществляет приемку выполненных работ по акту приемки.

5.2. Приемка результата выполненных работ осуществляется после выполнения сторонами всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в соответствии с установленным порядком, действовавшим на дату его подписания.

5.3. Приемка осуществляется комиссией, создаваемой Заказчиком, в составе своего представителя, представителя проектной организации, Подрядчика, органов Госнадзора, архитектурно-строительного контроля (надзора). Участие в указанной комиссии и полномочия представителей органов местной власти осуществляются в соответствии с законодательными актами субъектов Федерации или органов местного самоуправления.

5.4. Подрядчик передает Заказчику за _____ дней до начала приемки законченного строительством объекта _____ экземпляров исполнительной документации согласно перечню, переданному Заказчиком Подрядчику в соответствии с обязательствами Заказчика по настоящему Договору, с письменным подтверждением соответствия переданной документации фактически выполненным работам.

5.5. Дополнительная экспертиза принимаемой Заказчиком части работ или всех работ в целом осуществляется Заказчиком при необходимости за свой счет.

5.6. При сдаче работы Заказчику Подрядчик обязан сообщить ему о требованиях, которые необходимо соблюдать для эффективного и безопасного использования результатов работы, а также о возможных для самого Заказчика и других лиц последствиях несоблюдения соответствующих требований.

5.7. Заказчик не вправе запрещать Подрядчику проведение мероприятий, удешевляющих строительство, если их реализация не ухудшает предусмотренные проектом технические и эксплуатационные характеристики объекта.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ПО СДАННЫМ РАБОТАМ

6.1. Гарантии качества распространяются на все конструктивные элементы и работы, выполненные Подрядчиком по Договору.

6.2. Гарантийный срок нормальной эксплуатации объекта и входящих в него инженерных систем, оборудования, материалов и работ устанавливается _____ месяцев с даты подписания сторонами акта приемки готового к эксплуатации объекта.

6.3. Если в период гарантийной эксплуатации объекта обнаружатся дефекты, допущенные по вине Подрядчика, то Подрядчик обязан их устранить за свой счет и в согласованные с Заказчиком сроки. Для участия в составлении акта, фиксирующего дефекты, согласования порядка и сроков их устранения Подрядчик обязан направить своего представителя не позднее _____ дней со дня получения письменного извещения Заказчика. Гарантийный срок в этом случае продлевается соответственно на период устранения дефектов.

6.4. Указанные гарантии не распространяются на случаи преднамеренного повреждения объекта со стороны Заказчика и третьих лиц, а также на случаи нарушения правил эксплуатации Заказчиком или третьими лицами.

6.5. При отказе Подрядчика от составления или подписания акта обнаруженных дефектов Заказчик составляет односторонний акт на основе квалифицированной экспертизы, привлекаемой им за свой счет.

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА МАТЕРИАЛАМИ И ОБОРУДОВАНИЕМ

7.1. Подрядчик принимает на себя обязательство обеспечить строительство упомянутого в п. 1.1 объекта строительными материалами, изделиями и конструкциями, инженерным (технологическим) оборудованием в соответствии с технической документацией, в количестве и порядке, указанных в Приложении № _____ к настоящему Договору.

7.2. Заказчик принимает на себя обязательство обеспечить строительство упомянутого в п. 1.1 объекта строительными материалами, изделиями и конструкциями, инженерным и технологическим оборудованием в согласованные с Подрядчиком сроки, в соответствии с технической документацией, в количестве и порядке, указанных в Приложении № ____ к настоящему Договору.

7.3. До передачи Подрядчику по акту Заказчик за свой счет осуществляет приемку адресованных ему материалов и оборудования, их выгрузку, складирование и охрану. Подрядчик обязуется обеспе-

чить приемку, разгрузку и складирование принятых им по акту и прибывающих на объект материалов и оборудования.

7.4. Все поставляемые для строительства материалы и оборудование должны иметь соответствующие сертификаты, технические паспорта и другие документы, удостоверяющие их качество. Копии этих сертификатов и т.п. должны быть предоставлены другой стороне за _____ дней до начала производства работ, выполняемых с использованием этих материалов и оборудования.

7.5. Сторона, передающая оборудование в монтаж, обязана сопроводить его документацией предприятия-изготовителя, необходимой для монтажа.

7.6. Подрядчик несет ответственность за сохранность всех поставленных и переданных ему по акту в монтаж для реализации Договора материалов и оборудования до подписания акта приемки работ.

7.7. Каждая сторона несет ответственность за соответствие используемых материалов и оборудования, поставляемых этой стороной, проектным спецификациям, государственным стандартам и техническим условиям.

7.8. Реализация материалов и конструкций, не использованных Подрядчиком при строительстве данного объекта и оплаченных Заказчиком, осуществляется Заказчиком.

8. СТРОИТЕЛЬНАЯ ПЛОЩАДКА

8.1. Заказчик одновременно с копией акта на право пользования землей передает Подрядчику разрешение об отводе мест для складирования резерва грунта и плодородного слоя почвы, необходимого для рекультивации земель, излишнего грунта и строительного мусора, карьеров для получения или разработки недостающего грунта.

8.2. Создание геодезической разбивочной основы для строительства и геодезические измерения деформаций оснований, конструкций зданий (сооружений) и их частей в процессе строительства являются обязанностью Заказчика, который не менее чем за _____ календарных дней до начала выполнения строительных работ передает Подрядчику по акту техническую документацию на геодезическую разбивочную основу и на закрепленные на территории знаки этой основы с освидетельствованием их в натуре. Состав и объем геодезической основы должны соответствовать требованиям нормативных документов по строительству.

8.3. Производство геодезических работ в процессе строительства, геодезический контроль точности геометрических параметров зданий (сооружений) входят в обязанности Подрядчика.

8.4. Если при производстве работ на строительной площадке Подрядчик обнаружит физические, а не климатические, препятствия (грунты более твердых пород, чем это предусмотрено проектом, или другие условия) или искусственные препятствия (подземные коммуникации или другие препятствия, не предусмотренные проектом), то Подрядчик немедленно в письменной форме уведомляет об этом представителя Заказчика. Представитель Заказчика после исследования этих условий и препятствий по согласованию с Подрядчиком определяет размер возникших вследствие этого дополнительных расходов. Заказчик обязуется оплатить эти расходы помимо договорной цены.

8.5. Подрядчик за свой счет осуществляет содержание и уборку строительной площадки и прилегающей непосредственно к ней территории.

8.6. Подрядчик обязуется вывезти в _____-дневный срок со дня подписания акта о приемке завершенного строительством объекта за пределы строительной площадки принадлежащие Подрядчику строительные машины, оборудование, инвентарь, инструменты, строительные материалы, временные сооружения и другое имущество. Строительный мусор вывозится Подрядчиком в места, указанные Заказчиком.

9. ЖУРНАЛ ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ

9.1. С момента начала работ и до их завершения Подрядчик ведет журнал производства работ на русском языке. Форма журнала согласована Заказчиком, Подрядчиком, соответствует типовой межотраслевой форме № КС-6, утвержденной постановлением Госкомстата России от 30.10.97 № 71а, и составляет Приложение № _____ к настоящему Договору. Каждая запись в журнале подписывается Подрядчиком и представителем Заказчика.

9.2. Если Заказчик не удовлетворен ходом и качеством работ, применяемых материалов или записями Подрядчика, то он обязан изложить свое обоснованное мнение в журнале производства работ с указанием срока устранения допущенных отклонений. Подрядчик в течение указанного срока исполняет указания представителя За-

казчика, о чем Подрядчик обязан сделать отметку об исполнении в журнале производства работ.

10. ОХРАННЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

10.1. Охрану строящегося объекта осуществляет Подрядчик за счет Заказчика. Охрану построенного объекта, принятого по акту рабочей комиссией и подготовленного к сдаче Госкомиссии, осуществляет Заказчик.

10.2. Охрану находящихся на строительной площадке материалов, изделий, конструкций, оборудования, переданного Заказчиком Подрядчику в монтаж, осуществляет Подрядчик за счет Заказчика.

10.3. Затраты по усиленной охране объектов строительства охранными организациями МВД включаются в перечень прочих работ и затрат и оплачиваются Заказчиком.

11. КОНТРОЛЬ И НАДЗОР ЗАКАЗЧИКА ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ДОГОВОРА

Контроль за осуществлением работ

11.1. Заказчик вправе осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения (графика), качеством применяемых материалов.

11.2. Заказчик в целях осуществления контроля и надзора за строительством вправе заключать договор об оказании услуг по контролю и надзору за ходом и качеством выполняемых работ с соответствующей инженерной организацией или физическим лицом, имеющим лицензию на данный вид деятельности. Заказчик письменно уведомляет об этом Подрядчика в _____-дневный срок после заключения такого договора. В уведомлении указывается перечень лиц, которые от имени Заказчика будут осуществлять контроль и надзор, и наименование организации, если договор заключен с инженерной организацией.

11.3. Инженерная организация от имени и по письменному поручению Заказчика осуществляет технический надзор и контроль за соблюдением Подрядчиком графика выполнения и качества работ, а также производит проверку соответствия используемых им материалов и оборудования условиям Договора и проектной документации.

Инженерная организация имеет право беспрепятственного доступа ко всем видам работ в любое время в течение всего периода строительства.

11.4. Подрядчик ведет журнал производства работ в соответствии с требованиями Раздела 9 настоящего Договора, в котором отражаются весь ход фактического производства работ, а также все факты и обстоятельства, связанные с производством работ, имеющие значение во взаимоотношениях Заказчика и Подрядчика.

Заказчик регулярно, раз в _____ дней, проверяет и своей подписью подтверждает записи в журнале.

11.5. Осуществляя контроль ведения работ, ни Заказчик, ни нанятая им инженерная организация не вмешиваются в оперативно-хозяйственную деятельность Подрядчика.

Контроль финансовой дисциплины

11.6. При предоставлении авансов Подрядчик ежемесячно представляет отчет об использовании полученных в виде авансов средств — копии платежных документов, договора на размещение заказа.

12. СКРЫТЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ

12.1. Работы, подлежащие закрытию, должны приниматься представителем Заказчика. Подрядчик приступает к выполнению последующих работ только после приемки Заказчиком скрытых работ и составления актов освидетельствования этих работ. Подрядчик в письменном виде заблаговременно уведомляет представителя Заказчика о необходимости проведения промежуточной приемки выполненных работ, подлежащих закрытию, ответственных конструкций и систем, гидравлических испытаний и лабораторных исследований, но не позднее чем за _____ календарных дней до начала проведения этой приемки. Если представитель Заказчика не явится к указанному сроку проведения промежуточной приемки выполненных работ, подлежащих закрытию, ответственных конструкций и систем, то Подрядчик составляет односторонний акт и считает работы принятыми, при этом ответственность за качество выполненных работ с Подрядчика не снимается. Вскрытие работ в этом случае по требованию Заказчика производится за его счет.

12.2. В случае если представителем Заказчика внесены в журнал производства работ замечания по выполненным работам, подлежащим закрытию, то они не должны закрываться Подрядчиком без письменного разрешения Заказчика, за исключением случаев неяв-

ки представителя Заказчика для приемки (см. п. 12.1 настоящего Договора). Если закрытие работ выполнено без подтверждения представителя Заказчика (представитель Заказчика не был информирован об этом или информирован с опозданием), то Подрядчик за свой счет обязуется открыть любую часть скрытых работ, не прошедших приемку представителем Заказчика, согласно его указанию, а затем восстановить ее.

12.3. Готовность принимаемых ответственных конструкций, скрытых работ и систем подтверждается подписанием представителем Заказчика и Подрядчиком актов освидетельствования конструкций и скрытых работ и актов гидравлического испытания (включая испытания на герметичность и давление) и приемки каждой системы в отдельности.

13. ОПЛАТА РАБОТ И ВЗАИМОРАСЧЕТЫ

13.1. Заказчик не позднее чем через _____ дней после подписания им акта приемки обусловленного Договором выполненного этапа работы обязуется оплатить Подрядчику стоимость принятых Заказчиком по акту работ.

13.2. Расчеты за материалы и изделия, передаваемые Заказчиком Подрядчику, производятся по ценам их приобретения с учетом транспортных расходов и расходов Заказчика по заготовке и хранению этих материалов и изделий или передаются по акту без выставления счета на оплату переданных материалов и конструкций. Заказчик производит удержание стоимости переданных Подрядчику материалов при оплате счетов за выполненные работы.

13.3. Окончательный расчет за выполненные работы по объекту производится Заказчиком не позднее _____ дней после полного завершения его строительства, включая устранение выявленных дефектов, на основании акта приемки объекта в эксплуатацию, оформленного в установленном порядке.

13.4. Стоимость выполненных работ оплачивается Заказчиком Подрядчику по договорной цене, установленной по объекту в Разделе 2 настоящего Договора, с зачетом всех ранее произведенных по нему платежей, а также с учетом права Заказчика изменить договорную цену в соответствии с п. 17.7 настоящего Договора.

13.5. Если Подрядчик сдает работы этапа или весь объект в целом на _____ дней ранее установленного срока, но не более чем за _____ дней, что определяется датой подписания акта приемки, то Заказ-

чик обязуется выплатить Подрядчику премию в размере _____ % стоимости работ, принятых по акту приемки, или всех работ в целом соответственно.

13.6. Экономия от проведения мероприятий, удешевляющих строительство, распределяется между Подрядчиком и Заказчиком в следующих долях: Подрядчику _____ %, Заказчику _____ %.

14. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ

14.1. После подписания акта приемки объекта, части объекта или этапа работ Заказчик принимает объект или часть объекта под свою охрану и несет риск возможного разрушения или повреждения объекта или принятой его части.

14.2. Использование Заказчиком или собственником, интересы которого представляет Заказчик, для своих нужд или нужд эксплуатации части сооружаемого объекта, строительство которого в целом не закончено, допускается по соглашению с Подрядчиком либо после приемки этой части объекта в эксплуатацию в установленном порядке. Указанные отношения при их возникновении оформляются дополнительным соглашением к настоящему Договору.

14.3. До сдачи объекта Подрядчик несет ответственность за риск случайного его уничтожения и повреждения, кроме случаев, связанных с обстоятельствами непреодолимой силы.

14.4. Подрядчик не имеет права продавать или передавать строящийся или построенный объект или отдельную часть его, а также проектную документацию на его строительство или отдельной его части никакой третьей стороне без письменного разрешения Заказчика. В случае отказа Заказчика продолжить финансирование строительства объекта Подрядчик вправе достроить объект за счет собственных средств, привлечения средств других инвесторов и реализовать объект по своему усмотрению. При этом возмещение Заказчику затраченных им средств на строительство объекта производится с учетом компенсации Подрядчику его дополнительных затрат, связанных с досрочным расторжением Договора по инициативе Заказчика.

15. СТРАХОВАНИЕ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА

15.1. Подрядчик обязуется заключить договор комплексного страхования строительно-монтажных рисков и ответственности (в том

числе за причинение вреда третьим лицам) при проведении строительных и монтажных работ на объекте.

15.2. Подрядчик обязан представить Заказчику доказательства заключения им договора комплексного страхования строительно-монтажных рисков и ответственности при проведении строительных и монтажных работ (копию страхового полиса) с указанием данных о страховщике, размера страховой суммы, определенной как стоимость строительно-монтажных работ, выполняемых Подрядчиком по Договору (затраты по главам 1—8 сводного сметного расчета от стоимости строительства), в текущем уровне цен на момент страхования и в затратах на страхование, которые не должны превышать 1 % страховой суммы.

15.3. Заказчик возмещает Подрядчику его затраты по уплате страховых взносов ежемесячно равными долями в течение срока, на который заключен договор страхования, если затраты на уплату страховых взносов не включены в согласованную между Заказчиком и Подрядчиком договорную цену на выполнение работ по настоящему Договору.

15.4. Страхование принятой и оплаченной Заказчиком части объекта, а также всего объекта осуществляет Заказчик, являющийся собственником этой части объекта или объекта в целом соответственно.

15.5. Страхование не освобождает Заказчика и Подрядчика от обязанности принять необходимые меры для предотвращения наступления страхового случая.

16. ИМУЩЕСТВЕННАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

16.1. Заказчик за нарушение договорных обязательств уплачивает Подрядчику:

- за задержку передачи Подрядчику строительной площадки, документации, оборудования, материалов и изделий — штраф (пеню) в размере _____ % полной стоимости строительства за каждые 10 дней просрочки, а за задержку более чем на 1 месяц _____ % полной стоимости строительства в текущих ценах за каждые последующие 10 дней до фактического исполнения обязательства;
- за передачу в монтаж некомплектного оборудования — штраф (пеню) в размере _____ % стоимости оборудования за каждый день задержки его монтажа;

- за задержку начала приемки законченных строительством или подлежащих консервации объектов свыше _____ дней со дня получения извещения Подрядчика о предъявлении их к сдаче — штраф (пеню) в размере _____ % договорной цены объекта за каждый день просрочки, но не более _____ % договорной цены;
- за задержку расчетов за выполненные строительно-монтажные работы — пеню в размере _____ % стоимости подлежащих оплате работ за каждый день просрочки, начиная с _____ дня после предъявления счета.

16.2. Подрядчик при нарушении договорных обязательств уплачивает Заказчику:

- за окончание строительства объекта после установленного срока по вине Подрядчика — штраф (пеню) в размере _____ % договорной цены объекта за каждые 10 дней просрочки. При задержке сдачи объекта свыше _____ дней Подрядчик уплачивает штраф в размере до _____ % договорной цены за каждые последующие 10 дней до фактического исполнения обязательства;
- за несвоевременное освобождение строительной площадки от принадлежащего ему имущества — штраф (пеню) в размере _____ рублей за каждый день просрочки;
- за нарушение сроков выполнения отдельных видов работ (срыв графика работ) — штраф в размере _____ % стоимости данного вида работ. В случае обеспечения Подрядчиком своевременной сдачи объекта взысканная с него указанная пеня подлежит возврату;
- за задержку устранения дефектов в работах и конструкциях против сроков, предусмотренных актом сторон, а в случае неявки Подрядчика — односторонним актом — штраф (пеню) в размере _____ % стоимости работ и конструкций за каждый день просрочки.

16.3. Кроме санкций за неисполнение обязательств по Договору виновная сторона возмещает другой стороне все вызванные неисполнением обязательств по настоящему Договору непокрытые неустойками убытки, в том числе упущенную выгоду пострадавшей стороны.

16.4. Уплата неустоек, а также возмещение убытков не освобождает стороны от исполнения своих обязательств в натуре.

17. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ РЕАЛИЗАЦИИ ДОГОВОРА

ИЗМЕНЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ВЫПОЛНЕНИЕМ СТОРОНАМИ СВОИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

17.1. Представление Заказчиком ненадлежащим образом оформленной документации приравнивается к ее непредставлению. Подрядчик не несет ответственности за качество рабочих чертежей, спецификаций и другой документации, передаваемой Заказчиком. При выявлении в них недостатков Подрядчик сообщает об этом Заказчику в течение _____ дней с момента обнаружения. Затраты, возникающие по этой причине у Подрядчика в связи с исправлением выполненных работ, оплачиваются Заказчиком сверх установленной стоимости работ.

17.2. Ошибки, допущенные Подрядчиком при выполнении работ, исправляются им за свой счет в согласованные с Заказчиком сроки.

17.3. Если Заказчик не выполнит в срок свои обязательства, предусмотренные настоящим Договором, и это приведет к задержке выполнения работ по строительству объекта, то Подрядчик имеет право на продление срока строительства на соответствующий период и на освобождение на этот период от уплаты штрафа за просрочку сдачи объекта в эксплуатацию. В этом случае стороны должны принять все необходимые меры, предотвращающие дополнительные расходы. Если у Подрядчика возникнут дополнительные расходы, вызванные невыполнением или ненадлежащим выполнением обязательств Заказчиком, то он немедленно обязан заказным письмом с уведомлением о вручении сообщить Заказчику размер этих расходов с подтверждением их документами, на основании которых стороны заключают соглашение о сроках и форме их возмещения.

17.4. В случае несоответствия качества оборудования и материалов поставки Заказчика последний обязан обеспечить их замену в сроки, согласованные с Подрядчиком.

17.5. Недостатки объекта строительства, допущенные не по вине Подрядчика, устраняются им за отдельную плату со стороны Заказчика в сроки, оговоренные сторонами в дополнительном соглашении об этих работах. Подрядчик вправе отказаться от выполнения таких работ, если устранение недостатков не связано непосредственно с предметом настоящего Договора либо не может быть осуществлено Подрядчиком по не зависящим от него причинам.

17.6. В случае установления Подрядчиком некомплектности оборудования при приемке его для монтажа либо выявления дефектов в оборудовании в процессе монтажа или испытания Подрядчик обязан немедленно поставить об этом в известность Заказчика и принять участие в составлении соответствующего акта. Составление акта и предъявление претензий к заводу-изготовителю или поставщику оборудования является обязанностью Заказчика. Заказчик обязан доукомплектовать оборудование в _____-дневный срок с момента составления акта. При выявлении дефектов оборудования Заказчик обязан в срок, согласованный с Подрядчиком, устранить или заменить оборудование. По соглашению сторон эти работы за отдельную оплату могут быть выполнены Подрядчиком, что должно быть оформлено в этом случае дополнительным соглашением.

17.7. В случае если Заказчиком будут обнаружены некачественно выполненные работы, то Подрядчик обязан своими силами и без увеличения стоимости в согласованный сторонами срок переделать эти работы для обеспечения их надлежащего качества. При этом, если Заказчик считает, что указанное исправление некачественно выполненных работ существенно увеличит сроки строительства, но отклонение качества является для него приемлемым и не нарушает требования безопасности последующей эксплуатации объекта, то он вправе уплатить за произведенные некачественные работы Подрядчику сумму, меньшую ранее установленной за эти работы, но отличающуюся не более чем на стоимость исправлений этих некачественно выполненных работ по достижении нормативного качества, заложенного в проекте, или уменьшить соответствующим образом договорную цену, если этапы работ не определены.

При невыполнении Подрядчиком этих обязательств Заказчик вправе для исправления некачественно выполненных работ привлечь для этого другую организацию за счет Подрядчика.

17.8. Превышения Подрядчиком проектных объемов и стоимости работ, не подтвержденные соответствующим дополнительным соглашением сторон, происшедшие по вине Подрядчика, оплачиваются Подрядчиком за свой счет при условии, что они не вызваны невыполнением Заказчиком своих обязательств.

17.9. Если невыполнение Подрядчиком своих обязательств связано с забастовкой в организации Подрядчика, то последний обязан немедленно сообщить об этом Заказчику, и стороны должны принять дополнительное соглашение относительно порядка ведения работ в этом случае.

17.10. В случае если Заказчиком была установлена необходимость консервации объекта строительства, то Заказчик обязуется оплатить Подрядчику в полном объеме выполненные до момента приостановления работы в _____-дневный срок с момента их приостановления и кроме того, возместить Подрядчику все вызванные консервацией объекта убытки, включая упущенную выгоду.

В случае если Подрядчик дает положительный ответ на официальное письмо Заказчика с просьбой выполнить работы по консервации объекта, стороны обязуются согласовать порядок, сроки и стоимость консервации объекта строительства и закрепить эти договоренности в дополнительном соглашении, в соответствии с которым Подрядчик в порядке и в указанные в нем сроки обязуется надлежащим образом осуществить консервацию объекта строительства, а Заказчик обязуется оплатить работы по консервации.

ИЗМЕНЕНИЕ ВНЕШНИХ УСЛОВИЙ СТРОИТЕЛЬСТВА

Форс-мажорные условия

17.11. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием природных явлений, действий внешних объективных факторов и прочих обстоятельств непреодолимой силы, на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

17.12. Если в результате обстоятельств непреодолимой силы строительству был нанесен значительный, по мнению одной из сторон, ущерб, то эта сторона обязана уведомить об этом другую в _____ -дневный срок, после чего стороны обязаны обсудить целесообразность дальнейшего продолжения строительства и принять дополнительное соглашение с обязательным указанием новых сроков, порядка ведения и стоимости работ, которое с момента его подписания становится неотъемлемой частью настоящего Договора, либо инициировать процедуру расторжения Договора.

17.13. Если, по мнению сторон, работы могут быть продолжены в порядке, действовавшем согласно настоящему Договору до начала действия обстоятельств непреодолимой силы, то срок исполнения обязательств по настоящему Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы и их последствия.

Прочие изменения

17.14. При изменениях законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с их состоянием на момент заключения настоящего Договора и приводящих к дополнительным затратам времени и денежных средств, действующие на дату начала действия изменений законодательных и нормативных актов договоренности по срокам и стоимости строительства должны быть соответствующим образом скорректированы сторонами и закреплены дополнительным соглашением, становящимся с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Договора.

17.15. При изменении темпов инфляции во время строительства по сравнению с датой начала работ стороны договариваются об изменении стоимости работ, если такое изменение является, по мнению одной из сторон, необходимым. Изменение стоимости закрепляется дополнительным соглашением сторон, становящимся с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Договора.

18. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОГОВОР

18.1. Заказчик вправе вносить изменения в объем работ, которые, по его мнению, необходимы, но не изменяют проект, по которому ведется строительство. В случае необходимости внесения изменений по мнению Заказчика он обязан направить письменное распоряжение, обязательное к выполнению для Подрядчика, с указанием:

- увеличить или сократить объем некоторой указанной работы, включенной в настоящий Договор;
- исключить указанную работу;
- изменить характер, качество или вид некоторой указанной работы;
- выполнить определенную дополнительную работу, необходимую для завершения строительства.

Если такие изменения повлияют на стоимость или срок завершения строительства, то Подрядчик приступает к их выполнению только после подписания сторонами соответствующего дополнительного соглашения, становящегося с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Договора.

18.2. Заказчик вправе вносить изменения в техническую документацию при условии, если вызываемые этим дополнительные работы по стоимости не превышают 10 % согласованной договор-

ной цены и не меняют характера работ, предусмотренных в настоящем Договоре, до момента внесения таких изменений. При этом договорная цена и сроки выполнения работ, определенные Договором, корректируются. Внесение в техническую документацию изменений объемом более 10 % стоимости работ по Договору производится при взаимном согласии сторон и оформляется дополнительным соглашением, а на дополнительные работы составляется согласованная сторонами дополнительная смета, являющаяся неотъемлемой частью настоящего Договора.

18.3. Договорная цена может быть изменена по взаимному согласию сторон, что закрепляется дополнительным соглашением, становящимся с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Договора.

18.4. Сроки начала и окончания работ могут быть изменены по взаимному согласию сторон, что закрепляется дополнительным соглашением, становящимся с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Договора.

18.5. Изменения графика производства работ, сроков поставки материалов и оборудования Заказчиком, если они могут повлиять на продолжительность строительства и его стоимость, производятся на основании дополнительного соглашения сторон, уточняющего договорную цену и сроки строительства и становящегося с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Договора.

18.6. Любая договоренность между сторонами, влекущая за собой новые обстоятельства, не предусмотренные настоящим Договором, считается действительной, если она подтверждена сторонами в письменной форме в виде дополнительного соглашения или протокола.

19. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

19.1. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются сторонами путем переговоров, и возникшие договоренности в обязательном порядке фиксируются дополнительным соглашением сторон (или протоколом), становящимся с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Договора.

19.2. При возникновении между Заказчиком и Подрядчиком спора по поводу недостатков выполненной работы или их причин и невозможности урегулирования этого спора переговорами по требованию

любой из сторон должна быть назначена экспертиза. Расходы на экспертизу несет сторона, требовавшая назначения экспертизы. В случае установления нарушений Подрядчиком условий Договора или причинной связи между действиями Подрядчика и обнаруженными недостатками расходы на экспертизу, назначенную Заказчиком, несет Подрядчик. В случае если экспертиза назначена по соглашению между сторонами, расходы несут обе стороны поровну.

19.3. Если, по мнению одной из сторон, не имеется возможности разрешить возникший между сторонами спор в порядке в соответствии с пп. 19.1 и 19.2 настоящего Договора, то он разрешается арбитражным или иным судом в установленном порядке.

20. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

Условия расторжения Договора

20.1. Заказчик вправе расторгнуть Договор в случаях:

- задержки Подрядчиком начала строительства более чем на _____ дней по причинам, не зависящим от Заказчика;
- систематического нарушения Подрядчиком сроков выполнения строительно-монтажных работ, влекущего увеличение срока окончания строительства более чем на _____ дней;
- несоблюдения Подрядчиком требований по качеству работ, если исправление соответствующих некачественно выполненных работ влечет задержку строительства более чем на _____ дней;
- аннулирования лицензий на строительную деятельность, других актов государственных органов в рамках действующего законодательства, лишающих Подрядчика права на производство работ.

20.2. Подрядчик вправе расторгнуть Договор в случаях:

- финансовой несостоятельности Заказчика или задержки им расчетов за выполненные работы более чем на _____ дней;
- остановки Заказчиком строительства по причинам, не зависящим от Подрядчика, на срок, превышающий _____ дней;
- внесения Заказчиком изменений в проектную документацию, увеличивающих стоимость строительства более 10 % согласованной договорной цены.

Порядок расторжения Договора

20.3. Порядок расторжения Договора составляет содержание Приложения № _____ к настоящему Договору.

20.4. По завершении гарантийного срока для данного объекта строительства с учетом всех его продлений стороны обязуются подписать двусторонний протокол об отсутствии взаимных претензий по отношению друг к другу. В этом протоколе также записывается, что с момента подписания протокола стороны освобождают друг друга от выполнения всех обязательств по настоящему Договору.

21. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

21.1. Любая договоренность между сторонами, влекущая за собой новые обстоятельства, не предусмотренные настоящим Договором, считается действительной, если она подтверждена сторонами в письменной форме в виде дополнительного соглашения.

21.2. Стороны обязуются не разглашать, не передавать и не делать каким-либо еще способом доступными третьим организациям и лицам сведения, содержащиеся в документах, оформляющих совместную деятельность сторон в рамках настоящего Договора, иначе как с письменного согласия обеих сторон. В том числе Подрядчик не вправе публиковать рекламу, касающуюся строящегося объекта, в СМИ без письменного разрешения Заказчика.

21.3. Любое уведомление по данному Договору дается в письменной форме в виде телекса, факсимильного сообщения, письма по электронной почте или отправляется заказным письмом получателю по его юридическому адресу. Уведомление считается данным в день отправления его телексного или факсимильного сообщения или на _____ день после отправления письма по почте.

21.4. При выполнении настоящего Договора стороны руководствуются нормативными актами и нормами законодательства Российской Федерации.

21.5. Все указанные в Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

22. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРИЛАГАЕМЫХ К НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

Приложения к настоящему Договору, а также стороны, их оформляющие, указаны в Таблице 1 (см. ниже).

Таблица 1

№	Наименование документа	Кто оформляет
1.	Акт о передаче площадки под строительство — Приложение №	Заказчик
2.	График передачи Заказчиком Подрядчику проектной и разрешительной документации — Приложение №	Заказчик
3.	Протокол соглашения о договорной цене на строительство объекта — Приложение №	Подрядчик, Заказчик
4.	График производства подрядных работ — Приложение №	Подрядчик
5.	График поставки Заказчиком оборудования и материалов — Приложение №	Заказчик
6.	График поставки Подрядчиком оборудования и материалов — Приложение №	Подрядчик
7.	График выполнения пуско-наладочных работ — Приложение №	Заказчик
8.	Перечень документов, необходимых для сдачи объекта в эксплуатацию, — Приложение №	Подрядчик, Заказчик
9.	Порядок расторжения Договора — Приложение №	Подрядчик, Заказчик
10.	Форма журнала производства работ — Приложение №	Заказчик, Подрядчик
11.	Дополнительные соглашения, заключаемые сторонами в ходе строительства	Подрядчик, Заказчик
12.	График оплаты выполненных работ	Подрядчик, Заказчик

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Юридические адреса, телефоны и телефаксы сторон:

Заказчика

_____

Подрядчика

_____

Банковские реквизиты сторон:

Заказчика

_____

Подрядчика

_____

Настоящий Договор составлен на _____ подлинных экземплярах.

ПОДПИСИ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ СТОРОН

От Заказчика

_____

М.П. *подпись*

От Подрядчика

_____

М.П. *подпись*

Приложение 4
к Методическим рекомендациям
по заключению договоров подряда
на строительство в Российской Федерации

Примерная форма договора

ДОГОВОР ПОДРЯДА НА ВЫПОЛНЕНИЕ КОМПЛЕКСА СТРОИТЕЛЬНЫХ (МОНТАЖНЫХ) РАБОТ

_____

_____

наименование объекта строительства

_____

местонахождение объекта строительства

_____ _____ года _____ месяца _____дня

место заключения договора

№ _____

_____

наименование организации

именуемый (-ое) в дальнейшем «Генеральный подрядчик», в лице___

_____

фамилия, имя, отчество

действующего на основании _____, с одной стороны, и

устава, положения, лицензии

_____

наименование организации

именуемый (-ое) в дальнейшем «Субподрядчик», в лице _____

_____

фамилия, имя, отчество

действующего на основании _____, с другой стороны,

устава, положения, доверенности и т.п.

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Субподрядчик обязуется выполнить на строительстве _____

_____

_____

наименование объекта строительства

_____

местонахождение объекта строительства

_____

конкретные виды работ, физические объемы, место в проекте и № чертежей

по проекту, утвержденному _____

_____

кем утвержден проект, дата утверждения

в установленный Договором срок.

1.2. Субподрядчик обязуется выполнить все работы, указанные в п.1.1 настоящего Договора, собственными силами и средствами в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией, с учетом возможных изменений объема работ.

1.3. Генеральный подрядчик обязуется создать Субподрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат в установленном порядке и уплатить обусловленную договорную цену.

2. СТОИМОСТЬ РАБОТ

2.1. Стоимость подлежащих выполнению работ определяется договорной ценой, которая на момент подписания Договора определена протоколом соглашения о договорной цене (Приложение № ____) и составляет _____ (_____) руб.

3. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

3.1. Календарные сроки выполнения работ определены сторонами:
Начало работ: _____ года _____ месяца _____ дня
Окончание работ: _____ года _____ месяца _____ дня

3.2. На момент подписания настоящего Договора дата окончания работ является исходной для определения имущественных санкций в случаях нарушения сроков строительства.

3.3. Сроки завершения отдельных этапов работ определяются графиком выполнения работ (Приложение № ____).

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Обязательства Субподрядчика

Для выполнения работ по настоящему Договору Субподрядчик принимает на себя обязательства:

4.1.1. Обеспечить:

- готовность выполняемых им работ в сроки, предусмотренные Договором, а также создание условий для производства последующих работ;
- качество выполнения всех работ в соответствии с проектной документацией, действующими нормами и техническими условиями;
- своевременное устранение недостатков и дефектов, выявленных при приемке работ и в период гарантийной эксплуатации объекта;
- в ходе выполнения работ на строительной площадке проведение необходимых мероприятий по технике безопасности, охране окружающей среды и рациональному использованию территории строительства.

4.1.2. Осуществлять систематическую, а по завершении работ — окончательную уборку рабочих мест от остатков материалов и отходов.

4.1.3. Вывезти в _____-дневный срок со дня подписания акта о приемке завершенных работ за пределы строительной площадки принадлежащие ему машины, оборудование, инструменты, строительные материалы.

4.1.4. При полном завершении работ в _____-дневный срок известить об этом Генподрядчика.

4.1.5. Произвести индивидуальное испытание смонтированного им оборудования и принять участие в комплексном его опробовании.

4.1.6. Немедленно известить Генподрядчика и до получения от него указаний приостановить работы при обнаружении:

- непригодности или недоброкачественности предоставленных Генподрядчиком материалов, оборудования, технической документации;
- возможных неблагоприятных для Генподрядчика последствий выполнения его указаний о способе исполнения работы;
- иных не зависящих от Субподрядчика обстоятельств, угрожающих годности или прочности результатов выполняемой работы либо создающих невозможность ее завершения в срок.

4.1.7. Устранять по требованию Генподрядчика и за его счет недостатки, за которые Субподрядчик не несет ответственности.

4.1.8. Не использовать в ходе осуществления работ материалы и оборудование, предоставленные Генподрядчиком, и не выполнять указания последнего, если это может привести к нарушению обязательных для сторон требований к охране окружающей среды и безопасности строительных работ.

4.1.9. Исполнять полученные в ходе строительства указания Генподрядчика, если такие указания не противоречат условиям строительного подряда и не представляют собой вмешательство в оперативно-хозяйственную деятельность Субподрядчика.

4.1.10. Привлекать сторонних исполнителей для выполнения работ по настоящему Договору только с письменного согласия Генподрядчика.

4.1.11. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в других статьях настоящего Договора.

4.2. Обязательства Генподрядчика

Для реализации настоящего Договора Генподрядчик принимает на себя обязательства:

4.2.1. Передать Субподрядчику в _____-дневный срок с даты подписания настоящего Договора проектно-сметную документацию, утвержденную заказчиком строительства к производству работ, в объеме, в составе и в сроки, указанные в Приложении № _____. Передаваемая документация должна быть составлена в соответствии с требованиями строительных норм и правил, пройти государственную экспертизу и быть утверждена в установленном порядке.

4.2.2. Обеспечить строительную готовность объекта, конструкций и отдельных видов работ для производства Субподрядчиком порученных ему по договору работ в порядке и в сроки, указанные в Приложении № _____.

4.2.3. Назначить ответственного представителя(ей) Генподрядчика для контроля и надзора за ходом субподрядных работ и приемки выполненных работ.

4.2.4. Произвести приемку и оплату работ, выполненных Субподрядчиком, в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4.2.5. В случае внесения изменений в переданную Субподрядчику рабочую документацию Генподрядчик обязан не позднее чем за _____ дней до начала производства работ по измененной документации передать Субподрядчику уточненную документацию в _____ экзем-

плярах, а также уточнить по согласованию с Субподрядчиком договорную цену.

4.2.6. Передать разрешение на производство специальных работ, на выполнение которых требуется согласие соответствующих организаций, за _____ дней до начала работ в соответствии с перечнем услуг (Приложение № _____).

4.2.7. Предоставить Субподрядчику временные здания и сооружения, в том числе дороги, необходимые для производства работ.

4.2.8. Передать Субподрядчику документацию, необходимую для монтажа оборудования, в составе и количестве, предусмотренных государственными стандартами, не позднее чем за _____ месяца до начала монтажа оборудования.

4.2.9. Обеспечить проведение предмонтажной ревизии оборудования.

4.2.10. Нести ответственность перед Субподрядчиком за неисполнение или ненадлежащее исполнение заказчиком строительства объекта обязательств по договору подряда.

4.2.11. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в других статьях настоящего Договора.

5. СДАЧА И ПРИЕМКА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

5.1. Генподрядчик приступает к приемке выполненного этапа работ в течение _____ дней после получения сообщения Субподрядчика о их готовности к сдаче.

5.2. Генподрядчик организует и осуществляет приемку результатов работ с участием Субподрядчика за свой счет.

5.3. Приемка результатов полностью завершенных работ осуществляется после исполнения сторонами всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в соответствии с установленным порядком, действовавшим на дату его подписания.

5.4. Субподрядчик передает Генподрядчику за _____ дней до начала приемки результата полностью выполненных им работ два экземпляра исполнительной документации согласно перечню, переданному ему Генподрядчиком, с письменным подтверждением соответствия переданной документации фактически выполненным работам (Приложение № _____).

5.5. Сдача полностью выполненных работ Субподрядчиком и приемка их оформляются актом, подписываемым обеими сторонами. В

случае отказа одной из сторон подписать акт в нем делается пометка об этом и акт подписывается другой стороной с правом на обжалование в суде.

5.6. При сдаче работ Субподрядчик обязан сообщить Генподрядчику о требованиях, которые необходимо соблюдать для эффективного и безопасного использования результатов работы, а также о возможных для самого Генподрядчика и других лиц последствиях несоблюдения соответствующих требований. При сдаче работ Субподрядчик обязан передать Генподрядчику всю документацию по исполнению настоящего Договора.

5.7. Генподрядчик вправе отказаться от приемки выполненных Субподрядчиком работ в случае обнаружения отступлений от утвержденной к исполнению проектной документации, переданной Генподрядчиком Субподрядчику, которые исключают возможность использования для указанной в договоре строительного подряда цели и не могут быть устранены Субподрядчиком или Генподрядчиком.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ПО СДАННЫМ РАБОТАМ

6.1. Если в период гарантийной эксплуатации объекта, который составляет _____ года, обнаружатся дефекты, вызванные результатом выполненных работ, препятствующие эксплуатации объекта в соответствии с требованиями эксплуатационной документации, Субподрядчик обязан их устранить за свой счет в течение _____ дней, гарантийный срок в этом случае продлевается на период устранения дефектов. Для участия в составлении акта, фиксирующего дефекты, согласования порядка и сроков их устранения Субподрядчик обязан направить своего представителя не позднее _____ дней со дня получения письменного извещения.

6.2. Предельный срок обнаружения недостатков и дефектов, возникших по вине Субподрядчика, составляет _____ .

месяцев, лет

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ МАТЕРИАЛАМИ И ОБОРУДОВАНИЕМ

7.1. Субподрядчик принимает на себя обязательство по обеспечению строительства материальными ресурсами (оборудованием), необходимыми для выполнения работ, упомянутых в п.1.1 в соответствии с технической документацией или номенклатурой поставки

Субподрядчика, количеством и в сроки, указанные в Приложении № _____ к настоящему Договору.

7.2. Генподрядчик принимает на себя обязательство по обеспечению строительства материалами, изделиями, конструкциями и оборудованием, необходимыми для выполнения работ, упомянутых в п.1.1 в соответствии с номенклатурой поставки, количеством и в сроки, указанные в Приложении № _____ к настоящему Договору.

7.3. До прибытия на строительство персонала Субподрядчика Генподрядчик обязуется принимать адресованные Субподрядчику грузы, выгружать их, складировать, составлять акты количественной и качественной приемки, коммерческие и другие акты и немедленно передавать их Субподрядчику. Субподрядчик обязуется возместить Генподрядчику заготовительно-складские, транспортные расходы, а также затраты на погрузочно-разгрузочные работы.

7.4. В случае обнаружения дефектов оборудования, поставленного Генподрядчиком, в процессе его монтажа или испытаний Генподрядчик обязан в _____-дневный срок устранить дефекты или заменить оборудование. Субподрядчик может выполнить эти работы самостоятельно за отдельную плату, что оформляется дополнительным соглашением.

7.5. Все поставляемые материалы и оборудование должны соответствовать спецификациям, указанным в проекте, иметь соответствующие сертификаты, технические паспорта и другие документы, удостоверяющие их качество. Копии этих сертификатов и т.п. должны быть предоставлены другой стороне за _____ дней до начала производства работ, выполняемых с использованием этих материалов и оборудования.

7.6. Сторона, передающая оборудование под монтаж, обязана сопроводить его документацией предприятия-изготовителя, необходимой для монтажа.

7.7. Каждая сторона несет ответственность за:

- соответствие поставляемых ею используемых материалов и оборудования проектным спецификациям, государственным стандартам и техническим условиям;
- обнаружившуюся невозможность использования предоставленных ею материалов или оборудования без ухудшения качества выполняемых работ, если не докажет, что невозможность использования возникла по обстоятельствам, за которые отвечает другая сторона.

7.8. Реализация материалов и конструкций, не использованных Субподрядчиком при выполнении работ и оплаченных Генподрядчиком, осуществляется Генподрядчиком.

8. ЖУРНАЛ ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ

8.1. С момента начала работ и до их завершения Субподрядчик ведет журнал производства работ на русском языке. Форма журнала согласована Субподрядчиком и Генподрядчиком и составляет Приложение № ____ к настоящему Договору. Каждая запись в журнале подписывается Субподрядчиком и Генподрядчиком.

8.2. Если Генподрядчик не удовлетворен ходом и качеством работ, применяемых материалов или записями Субподрядчика, то он обязан изложить свое обоснованное мнение в журнале производства работ с указанием срока устранения допущенных отклонений. Субподрядчик в течение указанного срока исполняет указания Генподрядчика, о чем Субподрядчик обязан сделать отметку об исполнении в журнале производства работ.

9. ОХРАННЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

Пожарно-сторожевая охрана строительной площадки осуществляется Генподрядчиком, который несет ответственность за целостность и сохранность завезенных на строительную площадку материалов, строительных машин и оборудования и имущества открытого и закрытого хранения.

10. КОНТРОЛЬ И НАДЗОР ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ДОГОВОРА

Контроль за осуществлением работ

10.1. Генподрядчик назначает своего ответственного представителя, который от имени Генподрядчика осуществляет технический надзор и контроль за ходом и качеством выполняемых Субподрядчиком работ, соблюдением графика выполнения, качеством используемых Субподрядчиком материалов.

10.2. Субподрядчик ведет журнал производства работ, в котором отражаются весь ход фактического производства работ, а также все факты и обстоятельства, связанные с производством работ, имеющие значение во взаимоотношениях Генподрядчика и Субподрядчика. Однократно в ____-дневный срок Генподрядчик проверяет и своей подписью подтверждает записи в журнале.

10.3. Осуществляя контроль за ведением работ, Генподрядчик не вмешивается в оперативно-хозяйственную деятельность Субподрядчика.

11. СКРЫТЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ

11.1. Работы, подлежащие закрытию, принимаются Генподрядчиком отдельно. Субподрядчик приступает к выполнению последующих работ только после приемки Генподрядчиком скрытых работ и составления актов освидетельствования этих работ. Субподрядчик в письменном виде заблаговременно уведомляет Генподрядчика о необходимости проведения промежуточной приемки выполненных работ, подлежащих закрытию, ответственных конструкций и систем, гидравлических испытаний и лабораторных исследований, но не позднее чем за _____ календарных дней до начала проведения этой приемки. Если Генподрядчик не явится к указанному сроку проведения промежуточной приемки выполненных работ, подлежащих закрытию, ответственных конструкций и систем, то Субподрядчик составляет односторонний акт и считает работы принятыми, при этом ответственность за качество выполненных работ с Субподрядчика не снимается. Вскрытие работ в этом случае по требованию Генподрядчика производится за его счет.

11.2. В случае если Генподрядчиком внесены в журнал производства работ замечания по выполненным работам, подлежащим закрытию, то они не должны закрываться Субподрядчиком без письменного разрешения Генподрядчика, за исключением случаев неявки Генподрядчика для приемки. Если закрытие работ выполнено без подтверждения Генподрядчика (Генподрядчик не был информирован об этом или информирован с опозданием), то Субподрядчик за свой счет обязуется открыть любую часть скрытых работ, не прошедших приемку Генподрядчиком, согласно его указанию, а затем восстановить ее.

11.3. Готовность принимаемых ответственных конструкций, скрытых работ и систем подтверждается подписанием Генподрядчиком и Субподрядчиком актов освидетельствования конструкций и скрытых работ и актов гидравлического испытания (включая испытания на герметичность и давление) и приемки каждой системы в отдельности.

12. ОПЛАТА РАБОТ И ВЗАИМОРАСЧЕТЫ

12.1. Генподрядчик не позднее чем через _____ дней после подписания им акта сдачи-приемки работ (этапа работ) обязуется оп-

латить Субподрядчику установленную стоимость выполненных работ (этапа работ) в соответствии с графиком оплаты выполненных работ (Приложение № _____).

12.2. Расчеты за материалы и изделия, передаваемые Генподрядчиком Субподрядчику, производятся по ценам их приобретения, но не выше оговоренных при согласовании стоимости работ по настоящему Договору, с учетом транспортных расходов и расходов Генподрядчика по заготовке и хранению этих материалов и изделий.

12.3. При передаче Субподрядчику обязательств по поставке материалов, изделий и оборудования Генподрядчик одновременно передает ему часть предусмотренных сметами средств на заготовительно-складские расходы в размере _____ % этих средств по материалам и изделиям и _____ % по оборудованию.

12.4. Окончательный расчет за выполненные работы по объекту производится Генподрядчиком не позднее _____ дней после полного их завершения, включая устранение выявленных дефектов, на основании акта сдачи-приемки результата выполненных им работ, оформленного в установленном порядке.

12.5. Расчет производится по договорной цене, установленной в Разделе 2 настоящего Договора и уточненной в дополнительных соглашениях, с зачетом всех ранее произведенных по нему платежей.

12.6. Если Субподрядчик сдает работы этапа или весь комплекс работ в целом на _____ календарных дней ранее установленного срока, но не более чем за _____ календарных дней, что определяется датой подписания акта приемки, то Генподрядчик обязуется выплатить Субподрядчику премию в размере _____ % стоимости работ этапа или всех работ в целом соответственно.

12.7. Если фактические расходы Субподрядчика окажутся меньше тех, которые определены договорной ценой, Субподрядчик сохраняет право на оплату работы по цене, предусмотренной договором подряда, если Генподрядчик не докажет, что полученная Субподрядчиком экономия вызвана снижением качества выполненных работ.

12.8. Субподрядчик оплачивает услуги Генподрядчика, связанные с предоставлением технической документации, координацией работ, выполняемых Субподрядчиком, и другие услуги в размере _____ % стоимости работ, выполняемых Субподрядчиком.

12.9. Экономия от проведения Субподрядчиком мероприятий, снижающих стоимость выполнения работ, определенных договор-

ной ценой по настоящему договору, распределяется между Субподрядчиком и Генподрядчиком в следующих долях: Субподрядчику _____ %, Подрядчику _____ %.

13. СТРАХОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАБОТ

13.1. Договор комплексного страхования строительно-монтажных рисков и ответственности (в том числе за причинение вреда третьим лицам) при проведении строительных и монтажных работ заключается Генподрядчиком в порядке, предусмотренном договором генподряда.

13.2. Заключение договора страхования не освобождает Генподрядчика и Субподрядчика от обязанности принять все необходимые и возможные меры для предотвращения наступления страхового случая.

14. ИМУЩЕСТВЕННАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

14.1. Генподрядчик за нарушение договорных обязательств уплачивает Субподрядчику:

- за задержку предоставления Субподрядчику строительной готовности, документации, оборудования, материалов и изделий — штраф в размере _____ % полной стоимости работ за каждые 10 дней, а за задержку более чем на один месяц _____ % полной стоимости работ в текущих ценах до фактического исполнения обязательства;
- за передачу для монтажа некомплектного оборудования — штраф в размере _____ % стоимости переданного оборудования, включая стоимость недостающих деталей, за каждый день задержки его монтажа по этой причине;
- за задержку начала приемки законченных работ, выполненных по настоящему Договору, свыше _____ дней со дня получения извещения Субподрядчика о предъявлении их к сдаче — штраф в размере _____ % договорной цены этих работ за каждый день просрочки, но не более _____ % договорной цены;
- за задержку расчетов за выполненные работы — пеню в размере _____ % стоимости подлежащих оплате работ за каждый день просрочки до фактического исполнения обязательств.

14.2. Субподрядчик при нарушении договорных обязательств уплачивает Генподрядчику:

- за окончание обусловленных договором работ позже установленного срока по вине Субподрядчика — штраф в размере _____ % договорной цены этих работ за каждый день просрочки;
- при задержке сдачи результата работ свыше _____ дней Субподрядчик уплачивает штраф в размере _____ % договорной цены за каждый день просрочки;
- за несвоевременное освобождение строительной площадки от принадлежащего ему имущества — штраф в размере _____ рублей за каждый день просрочки;
- за задержку устранения дефектов против сроков, предусмотренных актом сторон, а в случае неявки Субподрядчика — односторонним актом штраф в размере _____ рублей за каждый день просрочки.

14.3. Кроме санкций за неисполнение обязательств по Договору виновная сторона возмещает другой стороне все вызванные неисполнением обязательств по настоящему Договору непокрытые неустойками убытки, в том числе упущенную выгоду пострадавшей стороны.

14.4. Уплата неустоек, а также возмещение убытков не освобождает стороны от исполнения своих обязательств в натуре.

14.5. В случае неуплаты Генподрядчиком установленной договорной цены, причитающейся Субподрядчику за выполненные работы, принятые по акту сдачи-приемки, Субподрядчик удерживает результат работ до уплаты Генподрядчиком соответствующих сумм. Также в этом случае Субподрядчик вправе требовать у Генподрядчика возмещения всех непокрытых неустойками убытков.

14.6. В случае гибели результатов выполненных работ до их приемки Генподрядчиком или повреждения вследствие недоброкачественности предоставленного Генподрядчиком материала (деталей, конструкций) или оборудования либо исполнения ошибочных указаний Заказчика Субподрядчик вправе требовать оплаты всей предусмотренной сметой стоимости работ при условии, что им были выполнены все обязательства.

15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ РЕАЛИЗАЦИИ ДОГОВОРА

Изменение внутренних условий строительства

15.1. Представление Генподрядчиком ненадлежаще оформленной проектно-сметной документации приравнивается к ее непредстав-

лению. Субподрядчик не несет ответственности за качество рабочих чертежей, спецификаций и другой документации, передаваемой Генподрядчиком. При выявлении в них недостатков Субподрядчик сообщает об этом Генподрядчику официальным письмом. Затраты, возникающие по этой причине у Субподрядчика в связи с исправлением выполненных работ, оплачиваются Генподрядчиком сверх установленной стоимости работ.

15.2. Если Генподрядчик не выполнит в срок свои обязательства, предусмотренные настоящим Договором, и это приведен к задержке выполнения работ по строительству объекта, то Субподрядчик имеет право на продление срока выполнения работ на соответствующий период и на освобождение на этот период от уплаты штрафа за просрочку сдачи работ. В этом случае стороны должны принять все необходимые меры, предотвращающие дополнительные расходы. Если у Субподрядчика возникнут дополнительные расходы, вызванные невыполнением или ненадлежащим выполнением обязательств Генподрядчиком, то он немедленно обязан письменно сообщить Генподрядчику размер этих расходов с подтверждением их документами, на основании которых стороны заключают соглашение о сроках и форме их возмещения.

15.3. В случае несоответствия качества оборудования и материалов, обеспечение которыми осуществляет Генподрядчик, последний обязан обеспечить их замену в сроки, согласованные с Субподрядчиком.

15.4. Недостатки, допущенные не по вине Субподрядчика, устраняются им за отдельную плату в сроки, оговоренные сторонами в дополнительном соглашении. Субподрядчик вправе отказаться от выполнения таких работ, если устранение недостатков не связано непосредственно с предметом настоящего договора либо не может быть осуществлено Субподрядчиком по не зависящим от него причинам.

15.5. В случае установления Субподрядчиком некомплектности оборудования, передаваемого Генподрядчиком в монтаж, либо выявления дефектов в оборудовании в процессе монтажа или испытания Субподрядчик обязан немедленно поставить об этом в известность Генподрядчика и принять участие в составлении соответствующего акта. Составление акта и предъявление претензий к заводу-изготовителю или поставщику оборудования является обязанностью Генподрядчика. Генподрядчик обязан доукомплектовать обору-

дование в ____-дневный срок с момента составления акта. Выявленные дефекты оборудования Генподрядчик обязан устранить или заменить оборудование в срок, согласованный с Субподрядчиком. По соглашению сторон эти работы за отдельную оплату могут быть выполнены Субподрядчиком, что должно быть оформлено дополнительным соглашением.

15.6. В случае если Генподрядчиком будут обнаружены некачественно выполненные работы, то Субподрядчик обязан своими силами и без увеличения стоимости в согласованный сторонами срок переделать эти работы для обеспечения их надлежащего качества. При невыполнении Субподрядчиком этой обязанности Генподрядчик вправе для исправления некачественно выполненных работ потребовать от Субподрядчика привлечь для этого другую организацию за счет Субподрядчика.

15.7. Превышения Субподрядчиком проектных объемов и стоимости работ, не подтвержденные соответствующим дополнительным соглашением сторон, происшедшие по вине Субподрядчика, не оплачиваются Субподрядчику, если они не вызваны невыполнением Генподрядчиком своих обязательств.

15.8. Если невыполнение Субподрядчиком своих обязательств связано с забастовкой в организации Субподрядчика, то последний обязан немедленно сообщить об этом Генподрядчику, и стороны должны принять дополнительное соглашение относительно порядка ведения работ в этом случае.

15.9. В случае проведения заказчиком строительства консервации объекта строительства Генподрядчик обязуется оплатить Субподрядчику в полном объеме выполненные до момента приостановления работы в ____-дневный срок с момента их приостановления и кроме того, возместить Субподрядчику все вызванные консервацией объекта убытки, включая упущенную выгоду.

В случае если Субподрядчик дает положительный ответ на официальное письмо Генподрядчика с просьбой выполнить работы по консервации выполненных им работ, стороны обязуются согласовать порядок, сроки и стоимость работ Субподрядчика по консервации результатов работ и закрепить эти договоренности в дополнительном соглашении, в соответствии с которым Субподрядчик в порядке и в указанные в нем сроки обязуется надлежащим образом осуществить консервацию выполненных им работ, а Генподрядчик обязуется оплатить работы по консервации.

Форс-мажорные условия

15.10. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием природных явлений, действия внешних объективных факторов и прочих обстоятельств непреодолимой силы, на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

15.11. Если в результате обстоятельств непреодолимой силы строительству был нанесен значительный, по мнению одной из сторон, ущерб, то эта сторона обязана уведомить об этом другую в _____-дневный срок, после чего стороны обязаны обсудить целесообразность дальнейшего продолжения строительства и принять дополнительное соглашение с обязательным указанием новых сроков, порядка ведения и стоимости работ, которое в момент его подписания становится неотъемлемой частью настоящего Договора, либо инициировать процедуру расторжения Договора.

Прочие изменения

15.12. При изменениях законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с их состоянием на момент заключения настоящего Договора и приводящих к дополнительным затратам времени и денежных средств, существующие на дату начала действия изменений законодательных и нормативных актов договоренности по срокам и стоимости строительства должны быть соответствующим образом скорректированы сторонами и закреплены в дополнительном соглашении, становящимся с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Договора.

15.13. При изменении темпов инфляции во время строительства по сравнению с моментом начала работ стороны договариваются об изменении стоимости работ, если такое изменение является, по мнению одной из сторон, необходимым, что закрепляется дополнительным соглашением.

16. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОГОВОР

16.1. В случае изменения объема работ, не изменяющих проект, Генподрядчик обязан направить письменное распоряжение, обязательное к выполнению для Субподрядчика, с указанием:

- увеличить или сократить объем некоторой указанной работы, включенной в настоящий Договор;
- исключить некоторую указанную работу;
- изменить характер, качество или вид некоторой указанной работы;
- выполнить дополнительную работу некоторого указанного характера, необходимую для завершения работ.

Если такие изменения повлияют на стоимость или срок завершения работ, то Субподрядчик приступает к их выполнению только после подписания сторонами соответствующего дополнительного соглашения, становящегося с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Договора.

16.2. Генподрядчик вправе вносить изменения в техническую документацию при условии, если вызываемые этим дополнительные работы по стоимости не превышают 10 % договорной цены и не меняют характера работ, предусмотренных в настоящем Договоре, до момента внесения таких изменений. При этом договорная цена и сроки выполнения работ, определенные Договором, корректируются.

Внесение в техническую документацию изменений в объеме более 10 % договорной цены производится при взаимном согласии сторон и оформляется дополнительным соглашением, а на дополнительные работы составляется согласованная сторонами дополнительная смета, являющаяся неотъемлемой частью настоящего Договора.

16.3. Сроки начала и окончания работ могут быть изменены по взаимному согласию сторон, что скрепляется дополнительным соглашением, становящимся с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Договора.

16.4. Изменения графика производства работ, сроков поставки материалов и оборудования Генподрядчиком, если они могут повлиять на продолжительность выполнения работ и их стоимость, производятся на основании дополнительного соглашения сторон, уточняющего стоимость и сроки выполнения работ и становящегося с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Договора.

16.5. Любая договоренность между сторонами, влекущая за собой новые обстоятельства, не предусмотренные настоящим Договором, считается действительной, если она подтверждена сторонами в письменной форме в виде дополнительного соглашения или протокола.

17. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

17.1. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются сторонами путем переговоров, и возникшие договоренности в обязательном порядке фиксируются дополнительным соглашением сторон или протоколом, становящимися с момента их подписания неотъемлемой частью настоящего Договора.

17.2. При возникновении между Генподрядчиком и Субподрядчиком спора по поводу недостатков выполненной работы или их причин и невозможности урегулирования этого спора переговорами по требованию любой из сторон должна быть назначена экспертиза. Расходы на экспертизу несет сторона, потребовавшая назначения экспертизы. В случае установления нарушений Субподрядчиком условий Договора или причинной связи между действиями Субподрядчика и обнаруженными недостатками расходы на экспертизу, назначенную Генподрядчиком, несет Субподрядчик. В случае если экспертиза назначена по соглашению между сторонами, расходы несут обе стороны поровну.

17.3. Если, по мнению одной из сторон, не имеется возможности разрешить возникший между сторонами спор вышеуказанным способом, он разрешается арбитражным судом в установленном порядке.

18. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

Условия расторжения Договора

18.1. Генподрядчик вправе расторгнуть Договор в случаях:

- задержки Субподрядчиком начала работ более чем на _____ дней по причинам, не зависящим от Генподрядчика;
- систематического нарушения Субподрядчиком сроков выполнения работ, влекущего увеличение срока окончания строительства более чем на _____ дней;
- систематического несоблюдения Субподрядчиком требований по качеству работ;
- если отступления в работе от условий Договора или иные недостатки результата работы в течение _____ дней не были устранены либо являются существенными и неустранимыми;
- аннулирования лицензий на строительную деятельность, дру-

гих актов государственных органов в рамках действующего законодательства, лишающих Субподрядчика права на производство работ.

18.2. Субподрядчик вправе расторгнуть Договор в случаях:

- финансовой несостоятельности Генподрядчика или задержки им расчетов за выполненные работы более чем на _____ дней;
- остановки Генподрядчиком выполнения работ по причинам, не зависящим от Субподрядчика, на срок, превышающий _____ дней;
- обнаружившейся невозможности использования предоставленных Генподрядчиком материалов, технической документации или оборудования без ухудшения качества выполняемых работ и отказа Генподрядчика от их замены;
- существенного возрастания стоимости материалов и оборудования, предоставленного им для ведения работ, которое нельзя было предусмотреть при заключении Договора, и отказе Генподрядчика в связи с этим увеличить установленную договорную цену.

Порядок расторжения Договора

18.3. При расторжении Генподрядчиком настоящего Договора по причинам, изложенным в п. 18.1, Субподрядчик обязан возвратить предоставленные Генподрядчиком материалы, оборудование и другое имущество или возместить их стоимость, а также причиненные убытки.

18.4. При расторжении Договора до приемки Генподрядчиком результата работы, выполненной Субподрядчиком, Генподрядчик вправе требовать передачи ему результата незавершенной работы с компенсацией Субподрядчику произведенных затрат.

18.5. Порядок расторжения Договора составляет содержание Приложения № _____ к настоящему Договору.

ПРЕКРАЩЕНИЕ, ЗАВЕРШЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ ВСЛЕДСТВИЕ ФАКТА УДОВЛЕТВОРЕННОСТИ ИНТЕРЕСОВ СТОРОН РЕАЛИЗАЦИЕЙ ДОГОВОРА

18.6. По завершении гарантийного срока для данного комплекса (вида) работ, заявленного в п.5.1, с учетом всех его продлений стороны обязуются подписать двусторонний протокол об отсутствии взаимных претензий по отношению друг к другу. В этом протоколе

также записывается, что с момента подписания протокола стороны освобождают друг друга от выполнения всех обязательств по настоящему Договору.

19. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

19.1. Ущерб, нанесенный третьему лицу в результате выполнения работ по вине Субподрядчика или Генподрядчика, компенсируется виновной стороной. Ущерб, нанесенный этому лицу по непредвиденным причинам, возмещается сторонами на паритетных началах.

19.2. Стороны обязуются не разглашать, не передавать и/или не делать каким-либо еще способом доступными третьим организациям и лицам сведения, содержащиеся в документах, оформляющих совместную деятельность сторон в рамках настоящего Договора, иначе как с письменного согласия обеих сторон.

19.3. Любое уведомление по настоящему Договору отправляется получателю в виде заказного письма с уведомлением о вручении по его юридическому адресу. Уведомление считается данным на момент получения отправителем уведомления о вручении письма получателю.

19.4. При выполнении настоящего Договора стороны руководствуются законодательными и нормативными актами Российской Федерации.

19.5. Все указанные в Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

20. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРИЛАГАЕМЫХ К НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

Приложения к настоящему Договору, а также стороны, их оформляющие, указаны в Таблице 1.

Таблица 1

№	Наименование документа	Кто оформляет
1.	Поручительства и гарантии на случай финансового банкротства	Генподрядчик
2.	Акт о передаче фронта работ — Приложение №	Генподрядчик
3.	График передачи Генподрядчиком Субподрядчику проектной и разрешительной документации — Приложение №	Генподрядчик

Продолжение таблицы 1

№	Наименование документа	Кто оформляет
4.	Протокол соглашения о договорной цене — Приложение №	Субподрядчик, Генподрядчик
5.	График предоставления строительной готовности — Приложение №	Генподрядчик
6.	График производства работ — Приложение №	Субподрядчик
7.	График поставки Генподрядчиком оборудования и материалов — Приложение №	Генподрядчик
8.	График поставки Субподрядчиком оборудования и материалов — Приложение №	Субподрядчик
9.	График выполнения пуско-наладочных работ — Приложение №	Генподрядчик
10.	График оплаты выполненных работ — Приложение №	Генподрядчик
11.	Перечень документов, необходимых для сдачи Генподрядчику выполненных работ, — Приложение №	Субподрядчик, Генподрядчик
12.	Порядок расторжения Договора — Приложение №	Субподрядчик, Генподрядчик
13.	Форма журнала производства работ — Приложение №	Заказчик, Подрядчик
14.	Перечень услуг, предоставляемых Генподрядчиком Субподрядчику	Генподрядчик
15.	Дополнительные соглашения, заключаемые сторонами в ходе выполнения работ	Субподрядчик, Генподрядчик

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Юридические адреса, телефоны и телефаксы сторон:

Генподрядчика

_____

Субподрядчика

_____

Банковские реквизиты сторон:

Генподрядчика

_____

Субподрядчика

_____

ПОДПИСИ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ СТОРОН

От Генподрядчика

М.П. _____ *подпись*

От Субподрядчика

М.П. _____ *подпись*

Приложение 5
к Методическим рекомендациям
по заключению договоров подряда
на строительство в Российской Федерации

ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ, ПРИВЛЕЧЕННЫХ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая.
2. Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25.02.99 № 39.
3. Федеральный закон «О конкурсах на размещение заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных нужд» от 06.05.99 № 97.
4. Федеральный закон Российской Федерации «О поставках продукции для федеральных государственных нужд» от 13.12.94 № 60.
5. Руководство по составлению договоров подряда на строительство в Российской Федерации/Минстрой России. — М., 1992.
6. Постановление Правительства Российской Федерации от 14.08.93 № 812 «Об утверждении основных положений порядка заключения и исполнения государственных контрактов (договоров подряда) на строительство объектов для федеральных государственных нужд в Российской Федерации».
7. Постановление Правительства Российской Федерации от 22.06.94 № 745 «Об авансировании подрядных работ на объектах строительства для федеральных государственных нужд».
8. Рекомендации по заключению договоров строительного подряда/2-е изд., испр. и доп. — М.: Концепт, 1998. — 64 с. — Утверждены Распоряжением Первого заместителя Премьера Правительства Москвы от 06.06.97 № 597-РЗП, от 05.02.98 № 75-РЗП.
9. Методические рекомендации по разработке условий договора подряда на строительство по гарантиям и поручительствам/ Минстрой России. — М.: ГП ЦПП, 1996. — Том II. — 47 с.
10. Методические рекомендации по разработке условий договора подряда по разделу «Производство работ»/Минстрой России. — М.: ГП ЦПП, 1996. —Том III. — 16 с.

11. Методические рекомендации по разработке условий договора подряда по мерам имущественной ответственности/Минстрой России. — М.: ГП ЦПП, 1996. — Том IV. — 27 с.
12. Временное положение по приемке законченных строительством объектов/Письмо Госстроя России от 9 июля 1993 г., № БЕ-19-11/13.
13. Методические материалы по страхованию строительных рисков, разработанные Координационным центром по страхованию при Минстрое России, согласованные Росстрахнадзором и рекомендованные Минстроем России для применения строительными организациями и предприятиями/Письмо от 30.08.96 № ВБ-13-185/7.
14. Richard Clough, Glenn A. Sears. Construction contracting. — New York, 1994.
15. Договора с инофирмами на проведение отдельных видов СМР.
16. Методические материалы FIDIC.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ 3

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ 4

2. ПРЕДДОГОВОРНАЯ РАБОТА 6

2.1. Порядок подготовки решений по договору, заключаемому по результатам конкурса на работы и услуги в строительстве 6
2.2. Порядок подготовки решений по договору, составлению которого не предшествует конкурс 7
2.2.1. Учет интересов сторон 7
2.2.2. Виды договоров и процедура их формирования 7
2.2.3. Принятие совместных решений 8

3. СОСТАВЛЕНИЕ ТЕКСТА ДОГОВОРА ПОДРЯДА НА СТРОИТЕЛЬСТВО 11

3.1. Рекомендации по порядку составления договора 11
3.2. Рекомендации по условиям договора 12
3.2.1. Преамбула договора 12
3.2.2. Предмет договора 12
3.2.3. Стоимость работ по договору 13
3.2.4. Сроки выполнения работ 14
3.2.5. Сдача и приемка работ 14
3.2.6. Гарантии качества по сданным работам 14
3.2.7. Оплата работ и взаиморасчеты 15
3.2.8. Обязательства сторон 16
3.2.9. Имущественная ответственность сторон 16
3.2.10. Обеспечение строительства материалами и оборудованием 17
3.2.11. Охранные мероприятия 18
3.2.12. Страхование объекта строительства 18
3.2.13. Контроль и надзор за выполнением работ 19
3.2.14. Журнал производства работ 20
3.2.15. Строительная площадка 20
3.2.16. Скрытые работы 21
3.2.17. Изменение условий реализации договора 21
3.2.18. Гарантии и поручительства 23
3.2.19. Порядок расторжения договора 23
3.2.20. Конфиденциальность 24
3.2.21. Реквизиты сторон 25
3.2.22. Дополнительные условия 25

4. РЕКОМЕНДУЕМАЯ МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА И НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ 27

Приложение 1. Словарь терминов 28
Приложение 2. Учет изменения уровня цен в строительстве при корректировке договорной цены, установленной на определенную дату 37
Приложение 3. Договор подряда на строительство объекта 44
Приложение 4. Договор подряда на выполнение комплекса строительных (монтажных) работ 68
Приложение 5. Перечень источников, привлеченных для разработки 89

Тираж 50 экз. Заказ № 294.

Отпечатано в ОАО «ЦПП»

gost.e-ecolog.ru