

Временные правила О Договорах подряда на капитальное строительство в Республике Казахстан

Утративший силу

Утверждены Распоряжением Министерства строительства, жилья и застройки территорий от 3 марта 1994 года N 5-5. Отменены в связи с несоответствием действующему законодательству (письмо Минюста РК от 6.09.99г.)

I. Общие положения

1. Настоящие Временные правила о договорах подряда на капитальное строительство в Республике Казахстан содержат основные положения, которые следует отражать при оформлении преддоговорных соглашений, договоров подряда (соглашений, контрактов) на строительство, расширение, реконструкцию и техническое перевооружение зданий и сооружений производственного назначения, а также жилых домов и других объектов социального назначения.

В соответствии с п.1 ст.5 Закона Казахской ССР от 10 июня 1991 года "Об инвестиционной деятельности в Казахской ССР" основным правовым документом, регламентирующим взаимоотношения субъектов инвестиционной деятельности и определяющим их экономическую ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение договорных обязательств, является договор (соглашение, контракт). <*>

Сноска. <*> Договор (соглашение, контракт) в дальнейшем именуется договор.

Определение обязательств, любых других условий хозяйственных взаимоотношений, не противоречащих законодательству республики, является исключительной компетенцией субъектов инвестиционной деятельности.

2. В договоре подряда на капитальное строительство отражаются общие условия реализации договора и особые условия.

Общие условия не должны противоречить действующим законодательным и нормативным актам, они остаются принципиально неизменными для всех случаев и являются типовыми.

Особые условия содержат более конкретное изложение порядка и условий, обеспечивающих выполнение обязательств сторонами по договору, связанное с территориальным расположением строительства, местными и другими факторами и могут включать пункты (в т.ч. касающиеся имущественной ответственности сторон), не противоречащие общим условиям и кроме

предусмотренных Временными правилами о договорах подряда.

Настоящие Временные правила о договорах подряда являются нормативным документом, которым следует руководствоваться при оформлении договоров на строительство, расширение, реконструкцию и техническое перевооружение объектов производственного и непроизводственного назначения, финансируемых за счет государственных капитальных вложений, <*> а также могут использоваться при оформлении договоров на строительство объектов, финансируемых за счет других источников.

Сноска. <*> К государственным капитальным вложениям относятся ассигнования из бюджета, фонда преобразования экономики, дорожного фонда, фонда поддержки предпринимательства, других аналогичных фондов государственного сектора, банковского кредита и собственных средств государственных предприятий.

При смешанной форме финансирования (при участии (доле) государственных капитальных вложений) следует руководствоваться настоящими Временными правилами как для государственных капитальных вложений.

3. Договорные отношения строятся на основе:
законодательства и нормативных актов Республики Казахстан;
системы правового обеспечения договорных отношений через страхование хозяйственных рисков, предоставление гарантий, поручительств и другое;
взаимных интересов договаривающихся сторон с приоритетом интересов потребителя.

4. Договорные отношения предусматривают:
применение различных типов и форм договора подряда, включая многосторонние договоры, заключаемые между всеми участниками или частью участников инвестиционного процесса, договоры на строительство "под ключ", договоры на весь период инвестиционного цикла от проектирования до вывода предприятия на проектную мощность и другие;
имущественную ответственность сторон адекватную возможным последствиям ненадлежащего выполнения обязательств с учетом нестабильности ценовой обстановки и инфляционных процессов;
стремление сторон к согласованному разрешению всех проблем, возникающих при оформлении и выполнении условий договора, исключению передачи разногласий на разрешение арбитражных и судебных органов;
соблюдение положений по регулированию совместной деятельности иностранных заказчиков, подрядчиков, проектировщиков на территории Республики Казахстан.

5. Преддоговорное соглашение определяет мероприятия заказчика и

подрядчика, содержащие условия и сроки заключения договора подряда с обязательствами и мерой ответственности сторон по всему комплексу подготовительных работ и действует, как правило, до оформления договора.

6. Договор подряда на строительство устанавливает обязательства подрядчика построить и сдать в установленный срок объект либо выполнить определенные договором строительные работы и обязательства заказчика предоставить подрядчику строительную площадку (фронт работ), принять и оплатить законченные строительством объекты или работы.

7. Договор подряда может быть заключен всеми или частью участников инвестиционного комплекса на весь инвестиционный цикл или его часть с включением в него обязательств и имущественной ответственности каждой из сторон. Состав участников договора определяется подрядчиком и заказчиком при его оформлении.

8. Договор "под ключ" предусматривает выполнение подрядчиком всего комплекса работ и поставок со сдачей объекта, готового к эксплуатации, согласно договорным условиям. По согласованию сторон часть работ, поставок и других обязательств может принять на себя заказчик, при ответственности подрядчика за сдачу объекта.

9. Прямой договор заключается на выполнение конкретных объемов строительных или специальных инженерных работ на отдельных объектах, составляющих часть комплекса. Ответственность за завершение строительства объекта (комплекса) в целом и за координацию всех работ несет в этом случае заказчик, а подрядчик несет ответственность только по своим прямым обязательствам.

10. Неотъемлемой частью договора (за исключением строительства объектов "под ключ") являются:

- график передачи заказчиком подрядчику проектно-сметной документации, оборудования, материалов и изделий;

- график выполнения пусконаладочных работ;

- другие материалы по усмотрению сторон.

11. Заказчиками по строительству могут выступать юридические и физические лица, имеющие финансовые средства. Заказчик вправе передать функции управления договором подряда другому юридическому или физическому лицу, которое является доверенным лицом заказчика, действует от его имени и представляет его интересы в течение всего инвестиционного цикла.

12. Подрядчиком могут быть строительные-монтажные, проектно-строительные, акционерно-строительные и другие предприятия, организации, фирмы и компании, а также отдельные физические лица либо организации-посредники, принимающие на себя функции по координации работ,

зарегистрированные и получившие лицензию на строительную деятельность в установленном законодательством порядке.

По условиям договора подряда подрядчик может привлекать для выполнения комплекса или вида работ другие организации-субподрядчики, заключая с ними договоры субподряда. В этом случае ответственность перед заказчиком за выполнение всех работ в сроки, предусмотренные договором подряда, и с надлежащим качеством принимает на себя подрядчик.

Каждый подрядчик - участник многостороннего договора, заключенного без участия монтажных организаций, может привлекать монтажные организации для выполнения специальных работ на условиях многостороннего договора субподряда или договоров субподряда.

Договор подряда может заключаться заказчиком с одной или более подрядными организациями. Перечень работ и объектов должен быть определен с основной подрядной организацией.

II. Преддоговорная работа

13. Преддоговорная работа является частью общего комплекса всех работ по организации строительства и по времени занимает часть инвестиционного цикла - от момента постановки задачи (принятие решения о строительстве объекта на уровне правительства, ведомства, предприятия или физического лица) до заключения договора на строительство.

Для организации преддоговорной работы заказчиком и подрядчиком оформляется преддоговорное соглашение, которое имеет юридическую силу и действует до заключения договора подряда.

14. Преддоговорное соглашение содержит следующие основные разделы:
решение о строительстве предприятия (объекта);
наименование заказчика, подрядчика и возможных субподрядных организаций;

наименование намечаемого к строительству предприятия (объекта), его точное местонахождение и основные данные по нему (мощность, объемы работ, ориентировочная стоимость в базисном (в ценах 1991 года) и текущем уровнях цен, объемы работ, продолжительность строительства);

состав, объем, сроки и порядок передачи проектно-сметной документации и документации, необходимой для заключения договора подряда;

готовность площадки (трассы) под строительство, наличия на ней существующих строений и источников подключения временных коммуникаций;

порядок и сроки заключения договора подряда;

наличие у заказчика финансовых, материальных и других ресурсов, обеспечивающих строительство предприятия в намеченные сроки;

условия платежей, расчетов, вознаграждения;
меры имущественной ответственности за нарушение согласованных в протоколе решений;
сроки действия преддоговорного соглашения.

15. Стоимость строительства определяется на основе договорных (свободных) цен на строительную продукцию в соответствии с действующими в республике методическими документами, нормативными материалами, включая расчеты стоимости строительства на стадии разработки ТЭО (ТЭР), прейскурантов на законченную строительную продукцию с привязкой их, при необходимости, к местным условиям строительства.

Договорная цена может быть неизменной или открытой, что должно быть решено заказчиком и подрядчиком и обязательно указано в договоре подряда или в особых условиях к нему.

16. Оформленное преддоговорное соглашение является для подписавших его сторон основанием для планирования своей производственной деятельности, формирования программы работ, заказа и получения проектно-сметной документации, разработки организационно-технологических проектов, заключения договоров на поставку материалов, изделий и оборудования, а также составления аналогичных соглашений с субподрядчиками. На основании преддоговорного соглашения возможно краткосрочное кредитование банковскими учреждениями деятельности подрядчика.

17. Выбор подрядчика осуществляется заказчиком на конкурсной основе либо на основе прямых переговоров, в процессе которых решается тип договора, его участники и основные их обязательства.

III. Договор подряда на капитальное строительство

18. Договор подряда заключается заказчиком с подрядчиком на весь период нового строительства, расширения, реконструкции и технического перевооружения предприятий, зданий и сооружений или их очередей, имеющих утвержденные в установленном порядке титульные списки, и

действует до сдачи объекта по акту приемочных комиссий.

Договор подряда является основным правовым документом, регламентирующим взаимоотношения заказчиков и подрядчиков.

19. Договор подряда содержит следующие основные разделы:
полное название сторон договора (заказчика и подрядчика с указанием их реквизитов);

наименование предмета договора;
стоимость предмета договора;
сроки начала и завершения работ по договору;
порядок и условия расчетов и платежей;
обязательства сторон по договору;
производство работ;
приемка работ;
меры ответственности сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств;
условия и порядок расторжения договора подряда;
объем и сроки передачи проектно-сметной документации;
особые условия.

По договоренности сторон разделы договора подряда могут

быть дополнены и изменены, исходя из специфики работ, места расположения объекта и других условий.

20. Дополнительное соглашение к договору подряда заключается сторонами в случаях:

пересмотра в установленном порядке проектно-сметной документации и титульного списка стройки;

необходимости значительного изменения сроков строительства;
консервации или прекращения строительства отдельных объектов, входящих в состав стройки;

в случае необходимости дополнительного привлечения к строительству новой подрядной организации.

Заключение дополнительного соглашения осуществляется в порядке, установленном для договора подряда.

I. Порядок заключения договора подряда

21. Договор подряда заключается заказчиком с подрядчиком на основе утвержденного в установленном порядке титульного списка при наличии проектно-сметной документации, прошедшей экспертизу в установленном

порядке и другой документации, необходимой для его заключения, а также гарантированного финансирования.

Составление проекта договора подряда, особых условий к нему и представление их заказчику являются обязанностью подрядчика.

22. Для подготовки подрядчиком проекта договора подряда, заказчик передает подрядчику в согласованные сторонами сроки:

утвержденный в установленном порядке титульный список вновь начинаемой стройки, финансируемой за счет государственных капитальных вложений;

приказ (постановление) об утверждении проектно-сметной документации, а для физических лиц и (или юридических лиц, осуществляющих строительство за счет собственных средств (кроме государственных предприятий), - заключение государственной вневедомственной экспертизы в пределах ее компетенции;

копию государственного акта на право пользования землей;

другую документацию по перечню, согласованному сторонами.

Указанная документация передается подрядчику с письмом-заявкой, в котором заказчик излагает краткую характеристику объекта, его местонахождение, наличие свободной строительной площадки либо необходимость сноса существующих строений, наличие источников энергоснабжения и других коммуникаций, предполагаемые сроки строительства (выполнение работ), наличие рабочей документации, сроки поставки оборудования и материалов, обеспечение которыми возложено на заказчика.

23. Сроки предоставления проектно-сметной документации, включая рабочую, устанавливаются по согласованию заказчика и подрядчика.

При нормативной продолжительности строительства до одного года проектно-сметная документация передается подрядчику в полном объеме, а при продолжительности строительства более одного года - на объем работ, превышающий годовой не менее, чем на двадцать процентов. При отсутствии договоренности проектно-сметная документация передается подрядчику не позднее, чем за 6 месяцев до начала производства строительно-монтажных работ.

24. Подрядчик обязан в 20-дневный срок со дня получения всей документации, необходимой для заключения договора, представить заказчику проект договора подряда либо мотивированный отказ на его заключение.

Заказчик обязан в 10-дневный срок со дня получения от подрядчика проекта договора подряда подписать его и возвратить подрядчику. При наличии возражений заказчик обязан в рабочем порядке рассмотреть с подрядчиком разногласия и принять по ним согласованные решения.

Договор вступает в силу только при подписании его сторонами без разногласий.

2. Предмет договора подряда

25. Под предметом договора подряда понимается требуемый заказчиком результат работы, выполняемый подрядчиком по его заданию.

Целью предмета договора подряда является законченный строительством и подготовленный к эксплуатации объект либо выполненный определенный комплекс (вид) работ, необходимый для сооружения объекта или нужд действующего объекта (его реконструкция, техническое перевооружение, восстановление или ремонт).

Предмет договора излагается достаточно точно и подробно, исключая разнозначное толкование сторонами конкретных формулировок, точно определяет обязанности сторон и имущественную ответственность за их неисполнение.

26. Стоимость предмета договора определяется на основе договорной цены на строительную продукцию, формируемой подрядчиком и заказчиком с применением базисной стоимости строительства (в ценах 1991 года) и учетом рыночных затрат.

27. Виды затрат, составляющих договорную цену, определяются предметом договора. Наиболее полный перечень затрат на сооружение объекта учитывается в договорах "под ключ", когда подрядчик принимает на себя все или подавляющее большинство работ, включая проектно-изыскательские, пусконаладочные и другие работы.

28. Стоимость строительства (договорная цена), предусмотренная договором, может быть изменена в следующих случаях:

- при внесении по предложению заказчика изменений в объемы и содержание работ;

- при изменении номенклатуры материалов и оборудования, поставляемых заказчиком, если договорная цена определялась с учетом их стоимости;

- при остановке работ по причинам, зависящим от заказчика, или в связи с обстоятельствами непреодолимой силы;

- при изменении законодательства в период строительства по договору подряда ;

- других обоснованных факторов, влияющих на изменение стоимости.

29. Сроки продолжительности строительства в договоре подряда устанавливаются заказчиком и подрядчиком в соответствии с действующими нормами продолжительности строительства, обоснованными в проекте организации строительства при разработке проектно-сметной документации.

Срок продолжительности строительства в договоре подряда может указываться в месяцах, декадах, днях от начала подписания (вступления в силу) договора или начала производства работ до сдачи объекта или выполнения работ

либо с указанием конкретной календарной даты ввода объекта в эксплуатацию.

30. Условия вступления договора в силу определяются договором подряда. Ими могут быть: дата подписания договора, перечисление аванса заказчиком, передача подрядчику строительной площадки и выполнение других условий, влияющих на производство работ и окончание их выполнения по договору.

3. Обязательства сторон

31. Обязательства участников договора подряда, степень их детализации и требования к их выполнению определяются договаривающимися сторонами, исходя из вида, предмета и конкретных условий договора.

32. На заказчика возлагаются следующие обязательства:
передача подрядчику копии акта на пользование землей;
передача подрядчику строительной площадки (трассы) для производства работ;

передача подрядчику утвержденной в установленном порядке проектно-сметной документации;

своевременное открытие финансирования, перечисление аванса и оплата выполненных строительно-монтажных работ;

переселение лиц, проживающих в зданиях, подлежащих сносу, переносу или реконструкции, получение разрешения от соответствующих организаций на перенос с площадки строительства зданий, сооружений, инженерных коммуникаций, препятствующих строительству, обеспечение выполнения работ по демонтажу оборудования, отключение действующих инженерных коммуникаций на объектах, подлежащих сносу. По согласованию с подрядчиком выполнение работ по демонтажу оборудования и разборке зданий, подлежащих сносу, может быть поручено подрядчику;

создание геодезической разбивочной основы;

отвод мест для складирования излишнего грунта и строительного мусора, карьеров для добычи недостающего грунта;

предмонтажная ревизия оборудования, составление акта и предъявление претензий заводам-изготовителям;

комплектная передача подрядчику оборудования, материалов и изделий по согласованному сторонами перечню и сроками поставки;

своевременное укомплектование подлежащих вводу в действие объектов эксплуатационными кадрами, обеспечение поставки сырья и материалов, необходимых для выполнения пусконаладочных работ, проведение комплексного опробования оборудования, приемка от подрядчика по акту рабочей комиссии законченных объектов строительства, совместно с подрядчиком и субподрядными организациями, ввод их в действие в

установленные сроки и окончательный расчет за законченные объекты строительства;

обеспечение подрядчику свободного, непрерывного и безопасного доступа на строительную площадку в течение всего срока действия договора;

получение документов о разрешении соответствующих органов на производство работ в охранных зонах электрических сетей, линий связи, магистральных трубопроводов, проезжей части городских дорог, в местах прохождения подземных коммуникаций, а также разрешения на вырубку леса и др.;

обеспечение строительства электроэнергией, водой, газом, теплом от существующих источников, а также существующими телефонными и телексными линиями;

присоединение вновь проложенных сетей и коммуникаций к действующим сетям и линиям;

заключение договоров с разработчиком проекта на ведение авторского надзора;

технический надзор за строительством;

выполнение в полном объеме своих обязательств, указанных в других статьях договора.

33. На подрядчика возлагаются следующие обязательства:

обеспечение и выполнение строительно-монтажных и специальных работ в соответствии со строительными нормами и правилами, осуществление строительства предусмотренных титульным списком стройки и договором объектов согласно утвержденной в установленном порядке проектно-сметной документации;

проведение индивидуальных испытаний смонтированного им оборудования;

участие в комплексном опробовании оборудования;

сдача рабочей комиссии законченных объектов строительства;

обеспечение поставки на строительную площадку необходимых для выполнения работ строительных материалов, конструкций, деталей, комплектующих изделий и строительной техники;

осуществление разгрузки, приемки, хранения и складирования на стройплощадке материалов, изделий, машин и оборудования, поставляемых на площадку заказчиком;

осуществление природоохранных мероприятий, обеспечение чистоты на стройплощадке и прилегающих к ней территориях;

строительство на территории стройтельной площадки всех временных зданий и сооружений согласно проекту организации строительства и проекту производства работ;

обеспечение выполнения на строительной площадке необходимых противопожарных мероприятий, а также мероприятий по безопасному производству работ;

осуществление охраны строительной площадки и строительной базы (кроме случаев выполнения работ по реконструкции, техническому перевооружению на действующих предприятиях, где охрана осуществляется заказчиком);

предоставление заказчику информации о ходе строительства;

выполнение в полном объеме своих обязательств, указанных в других статьях договора.

34. При заключении договоров подряда "под ключ" подрядчик по согласованию сторон принимает на себя часть обязательств заказчика, изложенных в п. 32.

35. Кроме обязательств, изложенных в пп. 32 и 33, в договоре подряда договаривающимися сторонами могут приниматься любые другие обязательства в зависимости от предмета договора и конкретных условий его исполнения.

36. Порядок, сроки и условия выполнения обязательств устанавливаются сторонами при заключении договора.

4. Порядок и условия расчетов и платежей

37. Порядок и условия промежуточных и окончательного расчетов и платежей определяются договаривающимися сторонами при заключении договора подряда.

Принимаемые сторонами порядок и условия расчетов и платежей не должны противоречить действующему законодательству и могут отличаться от изложенных ниже.

38. Расчеты между заказчиками и подрядчиками производятся:

за выполненный объем работ - ежемесячно на основании подписанных сторонами справок о стоимости выполненных строительно-монтажных работ с учетом прочих расходов и затрат подрядных организаций, включенных в сводный сметный расчет. Оплата работ по объекту в целом производится в пределах 95 процентов их стоимости, окончательный расчет производится после завершения строительства и утверждения акта приемочной комиссии о вводе его в эксплуатацию;

за полностью законченные строительством и сданные заказчику объекты "под ключ" - в размере договорной цены (окончательно сложившейся) на основании акта приемочной комиссии, утвержденного в установленном порядке.

При задержке оплаты более 1 месяца заказчик перечисляет подрядчику сумму задолженности с добавлением размера процента кредита банка, действующего на момент возврата суммы задолженности или с учетом фактической инфляции (по

данным статистических органов) за время задержки оплаты.

39. После открытия финансирования в банке заказчик может перечислять подрядчику аванс на заготовку строительных материалов в размере 15 процентов от годового объема работ по договорной цене. Заказчик обеспечивает открытие финансирования за месяц до начала производства строительно-монтажных работ.

Размер аванса и сроки его перечисления могут определяться по соглашению сторон. Сумма аванса должна быть возвращена в течение календарного года долями пропорционально предъявленным к оплате платежным документом.

При текущем увеличении договорной цены на строительную продукцию размер аванса может уточняться.

40. Заказчик компенсирует дополнительные расходы подрядчика, вызванные обстоятельствами непреодолимой силы на основании согласованного расчета (при этом обе стороны в своих интересах могут заранее определить, что именно они понимают в каждом конкретном случае по обстоятельствам непреодолимой силы) и другие согласованные сторонами затраты.

41. При составлении договора подряда "под ключ" следует согласовать порядок, условия и сроки передачи заказчиком подрядчику финансовых средств в размере договорной цены и компенсации затрат подрядчика, не учтенных договорной ценой. При оформлении передачи финансовых средств отдельным документом, последний необходимо приложить к договору подряда как его неотъемлемую часть.

5. Производство работ

42. В договоре подряда отражаются принятые согласованные решения по вопросам:

- проектирования;
- получения документов на производство работ;
- внесения дополнений и изменений в объемы работ;
- контроля за производством работ.

43. Порядок и сроки обеспечения строительства проектно-сметной документацией определяются сторонами при заключении договора подряда, при этом заказчик, в согласованные сторонами сроки, а при их отсутствии не позднее, чем за 6 месяцев до начала производства строительно-монтажных работ, передает подрядчику утвержденную в установленном порядке проектно-сметную документацию на стройку в составе и количестве, установленном действующими строительными нормами и правилами.

44. Заказчик передает подрядчику для предварительного рассмотрения проектно-сметную документацию за 3 месяца до срока, указанного в п. 44 настоящих Правил, исходя из того, что 45 дней необходимо подрядчику для

выдачи заключения и 45 дней - заказчику для корректировки документации по замечаниям подрядчика, ее согласования и утверждения.

45. Проектно-сметная документация на стадии ТЭО (ТЭР) или рабочего проекта (проекта) считается переданной подрядчику, если она с ним согласована, утверждена в установленном порядке и оформлена соответствующим актом.

46. На стадии разработки проектно-сметной документации подрядчик вправе совместно с заказчиком участвовать в принятии проектных решений для исключения дальнейших разногласий.

47. При внесении заказчиком в установленном порядке изменений и дополнений в объемы и характер выполняемых подрядчиком работ, ведущих к увеличению сметной стоимости (договорной цены) или продолжительности строительства, решение об этом принимается протоколно с участием подрядчика.

В этом случае заказчик возмещает всем исполнителям дополнительные расходы, и совместно с подрядчиком, уточняет срок ввода объектов в эксплуатацию, оформляя дополнительное соглашение. Подрядчик приступает к исполнению дополнительных работ в натуре после оформления сторонами дополнительного соглашения и выдачи заказчиком дополнительных проектных решений и гарантии оплаты дополнительных работ.

48. Привлечение субподрядных организаций для выполнения общестроительных и специальных строительных работ осуществляется подрядчиком самостоятельно.

Ответственность за качество работ субподрядных организаций в этом случае несет подрядчик. В случае, если субподрядная организация привлекается по рекомендации заказчика, ответственность за качество работ этой субподрядной организации несет заказчик. Рекомендация заказчика о привлечении конкретной субподрядной организации оформляется в виде письма.

49. Подрядчик осуществляет промежуточную сдачу заказчику отдельных видов работ и конструкций (скрытые работы), промежуточное испытание инженерных систем (гидравлическое и др.). Результаты промежуточной приемки и промежуточного испытания оформляются двухсторонним актом с указанием в нем количества экземпляров актов и разрешения заказчика на закрытие принятых работ и испытанных инженерных сетей.

50. Подрядчик за 3 дня до начала промежуточной приемки извещает заказчика о необходимости приемки подлежащих закрытию работ, конструкций и систем (заказное письмо, телетайпограмма, телефонограмма с регистрацией в журнале и отметкой фамилии принявшего телефонограмму).

В случае неявки в указанный срок представителя заказчика, подрядчик вправе составить односторонний акт с отметкой неявки представителя заказчика

и считать работы принятыми. Копия акта направляется заказчику в течение трех дней с момента его составления.

Заказчик вправе потребовать дополнительного освидетельствования не принятых им скрытых работ. При отсутствии отклонений от проекта и технических условий все расходы подрядчика по вскрытию и повторному закрытию работ возмещаются заказчиком.

51. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов осуществляется в порядке, установленном действующими на момент завершения строительства строительными нормами и правилами.

Подрядчик уведомляет заказчика о предварительной приемке объекта в эксплуатацию за 5 дней до приемки, о заключительной приемке - за 2 месяца по объектам производственного назначения, и за 1 месяц - по объектам жилищно-гражданского назначения.

52. Заказчик в согласованные сторонами сроки представляет подрядчику все технические паспорта, спецификации, технические инструкции по эксплуатации оборудования; производит необходимые пусконаладочные работы; привлекает в необходимом количестве шефперсонал, включая специалистов-поставщиков для руководства пробными испытаниями; поставляет за свой счет запасные части и эксплуатационные материалы для обеспечения эффективной работы в течение пускового периода.

Подрядчик не несет ответственности за устранение дефектов, возникших в следствие применения некачественной продукции (включая оборудование), поставляемой заказчиком.

53. Дополнительные расходы на устранение дефектов, выявленных в ходе приемки объекта, или вызванные увеличением продолжительности пускового периода, а также ущерб, образующийся в результате несоблюдения правил эксплуатации оборудования в течение пускового периода, возмещаются за счет виновной стороны.

54. Применяемые при производстве работ материалы, изделия и конструкции должны иметь технические паспорта и сертификаты.

Контроль за качеством проектирования осуществляется при согласовании и экспертизе проектно-сметной документации, качества строительно-монтажных работ - в ходе производства и приемки, качества оборудования - в ходе приемочных испытаний.

55. Для оперативного решения вопросов, связанных с выполнением работ, и их согласования в процессе выполнения работ представитель заказчика осуществляет технический надзор и контроль за выполнением работ, оформляет совместно с подрядчиком акты на выполненные работы, акты на скрытые работы и т. д.

56. Подрядчиком на строительной площадке ведется журнал производства работ с момента начала работ и до их завершения.

При оформлении договора подряда стороны оговаривают право заказчика и авторского надзора по контролю за содержанием журнала, внесению в него замечаний, касающихся хода и качества выполнения работ, а также порядок устранения этих замечаний и подтверждения в журнале выполнения требований заказчика.

57. Порядок обеспечения строительства материально-техническими ресурсами определяется сторонами в договоре подряда, в соответствии с действующим законодательством, на момент его заключения.

58. Строительство внешних (магистральных) коммуникаций в составе стройки (железнодорожные пути и строения на них, линии электропередач напряжением 35 кВ и выше, автодороги, линии связи, а также подстанции напряжением 35 кВ и выше может осуществляться заказчиком по прямым договорам с исполнителями, если другое не предусмотрено сторонами в договоре подряда.

6. Приостановление работ и расторжение договора подряда

59. В качестве конфликтной ситуации, при которой одна из сторон может считать себя вправе принять решение (поставить вопрос) о приостановлении производства работ либо расторжении договора, следует рассматривать ситуацию, при которой одна из сторон не в состоянии выполнять свои обязательства по договору по причинам, от нее не зависящим. К обстоятельствам, создающим конфликтную ситуацию, могут относиться существенные нарушения одной из сторон своих обязательств по договору, ликвидация или банкротство одной из сторон, неурегулированность разногласий между сторонами в течение трех и более месяцев, обстоятельства непреодолимой силы.

При всех подобных обстоятельствах стороны максимально стремятся найти решение возникающих проблем путем переговоров без приостановления работ или расторжения договора.

60. Подрядчик вправе принять решение (поставить вопрос) о приостановлении работ или расторжении договора при систематическом неисполнении заказчиком своих обязательств по договору (неоплата выполненных подрядчиком работ более, чем за 2 месяца в течение полугодия, неперечисление аванса в соответствии с условиями договора, систематическая непоставка оборудования и материалов в соответствии с графиком и другие нарушения) или в случае ликвидации или банкротства заказчика, а также в случае, если возникшие разногласия не урегулированы сторонами в течение 3-х

месяцев. По согласованию сторон этот перечень может быть расширен.

61. Заказчик вправе принять решение (поставить вопрос) о приостановлении работ или расторжении договора при систематическом неисполнении подрядчиком своих обязательств по договору (систематическое исполнение работ с грубыми нарушениями строительных норм и правил, недостаточное освоение средств, предусмотренных по договору на выполнение строительно-монтажных работ, при обстоятельствах непреодолимой силы), в случае ликвидации или банкротства подрядчика, а также в случае, если возникшие разногласия не урегулированы сторонами в течение 3-х месяцев.

По согласованию сторон этот перечень может быть расширен.

62. Если стороны соглашаются на приостановление работ (расторжение договора) или не приходят к согласию по истечении обусловленного срока, то сторона, считающая необходимым приостановить работы (расторгнуть договор), обязана направить другой стороне письменное уведомление с изложением соответствующего обоснования.

Дата вступления в силу решения о приостановлении работ или расторжении договора в одностороннем порядке исчисляется по истечении 5 дней (уточняется сторонами при заключении договора) с момента передачи другой стороне письменного уведомления.

Продолжительность приостановления работ не должна превышать 30 дней. Если по истечении этого срока конфликтная ситуация сохраняется, сторона, считающая необходимым расторгнуть договор, передает другой стороне соответствующее письменное уведомление.

63. В случае расторжения договора по вине одной из сторон ущерб возмещается другой стороне за счет виновной стороны. В случае расторжения договора в связи с обстоятельствами непреодолимой силы предпочтение в части возмещения ущерба отдается подрядчику.

Размер ущерба, сроки расчетов за выполнение работы и компенсация ущерба виновной стороной при расторжении договора определяются сторонами в договоре подряда, при необходимости, с привлечением арбитражного или третейского судов.

Учитывая инфляционные процессы, после расторжения договора следует, по возможности, устанавливать более короткие сроки расчетов. В расчетах ущерба учитываются также последствия невыполненных поставок материалов и оборудования, остатки материальных ценностей, хранящихся на стройплощадке, последствия расторжения договоров с поставщиками, субподрядными и другими организациями и т. д.

ответственность

64. Меры имущественной ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору устанавливаются сторонами в договоре подряда.

Имущественная ответственность сторон может быть установлена в виде: определенного размера неустоек (штрафы, пени), действующих непрерывно в течение всего периода нарушения обязательств или единовременно; возмещение виновной стороной другой стороне фактически нанесенных убытков, включая упущенную выгоду; определенной общей суммы убытков.

Размер неустоек следует соизмерять со значительностью допущенного нарушения.

Уплата неустоек или возмещение причиненных убытков не освобождает виновную сторону от выполнения своих обязательств по договору.

65. К санкциям, воздействующим на нарушителя, относятся: неустойка (штраф, пеня), отказ от акцепта предъявленного к платежу документа, расторжение договора, приостановление работ и другие, предусмотренные сторонами в договоре подряда.

66. В условиях нестабильности имущественную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств сторонами целесообразно устанавливать в виде процента (доли) от стоимостных показателей, действующих на момент оформления санкции или на момент выплаты штрафа, пени.

Кроме штрафов, установленных договором, виновная сторона покрывает другой стороне не покрытые суммой штрафа убытки, включая упущенную выгоду.

67. Подрядчик освобождается от имущественной ответственности в случаях неисполнений договорных обязательств, произошедших в результате нарушения обязательств заказчиком (прерывность финансирования и оплаты выполненных работ, несвоевременная поставка оборудования и материалов, возложенная на заказчика; несвоевременное обеспечение проектно-сметной документацией и другие). Основания для освобождения подрядчика от ответственности фиксируются в договоре.

68. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по договору подряда, если оно явилось следствием природных явлений и других обстоятельств непреодолимой силы и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение договора.

Срок исполнения обязательств по договору подряда отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а

также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

Если стороны не смогут договориться, тогда каждая из сторон вправе требовать расторжения договора.

69. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения условий договора, сторонам надлежит решать по взаимному согласию и только в исключительных случаях передавать их на разрешение в арбитражный или третейский суды в установленном порядке.

8. Особые условия

70. Особыми условиями оговариваются порядок и конкретные условия исполнения разделов договора с учетом местных факторов; их рекомендуется излагать отдельным приложением к договору подряда.

Особые условия не должны включать пункты, предусмотренные нормативными документами и законодательными актами.

Уточнение особых условий может осуществляться по согласованию сторон ежегодно.

71. Особые условия могут излагаться в виде разделов с конкретизацией исполнения обязательств, оказываемых сторонами услуг, условий производства работ, порядка сдачи и приемки законченных строительством объектов (работ) и т. д. и следующим примерным содержанием:

в разделе "Определение сметной стоимости строительства" оговаривается порядок расчетов с подрядчиком за фактически выполненные работы. Сверх договорной цены заказчик оплачивает фактические затраты подрядчика, не учтенные договорной ценой (удорожание материальных ресурсов, уточнение тарифов на транспортные расходы и на услуги связи, оказываемые предприятиям, организациям, учреждениям, уточнение стоимости эксплуатации машин и механизмов, уточнение размера компенсации затрат на выплату заработной платы за счет периодической корректировки размера минимальной заработной платы, устанавливаемой законодательными органами, уточнение размера накладных расходов, размера премии за ввод объекта на момент завершения строительства и т. п. затраты с учетом дополнительных плановых накоплений);

в разделе "Обеспечение строительства материалами и оборудованием" устанавливается срок выдачи подрядчиком заявки на поставку оборудования до начала его монтажа, порядок передачи оборудования по доверенности подрядчика непосредственно субподрядной организации, место передачи оборудования (монтажная зона или приобъектный склад), сроки передачи сертификатов и комплектовочных ведомостей по оборудованию, порядок возврата барабанов из-под кабельной продукции, комплектность поставляемого оборудования;

в разделе "Услуги сторон" устанавливается порядок передачи заказчиком подрядчику на условиях аренды отдельных зданий и сооружений, числящихся в составе основных фондов заказчика, порядок предоставления подрядчику услуг мастерскими и подсобными производствами заказчика, порядок передачи подрядчику 10% жилой площади в строящихся жилых домах заказчика и другие;

в разделе "Производство работ" определяются порядок предоставления заказчиком подрядчику письменных разрешений соответствующих организаций на производство работ в охранных зонах электрических сетей, линий связи, проезжей части автомобильных дорог, эксплуатируемых участках железных дорог, в местах прохождения подземных коммуникаций, разрешений на снос и перенос строений, на вырубку леса, препятствующих строительству, сроки демонтажа заказчиком оборудования, отключения действующих сетей на объектах, подлежащих сносу, переносу или реконструкции и т. д.;

в разделе "Сдача и приемка законченных строительством объектов (работ)" определяется порядок испытания и опробования смонтированного оборудования, порядок и сроки сдачи заказчиком Госгортехнадзору лифтов, подъемников по объектам жилищно-гражданского назначения, сроки сдачи государственной комиссии объекта после оформления акта рабочие комиссии, сроки подачи заявок подрядчика на передачу заказчиком квалифицированных рабочих и эксплуатационного персонала на весь период испытания и опробования оборудования;

в разделе "Имущественная ответственность" устанавливаются штрафные санкции за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств.