



**МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ, СТРОИТЕЛЬСТВА И
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ИНСТРУКТИВНОЕ ПИСЬМО

от 10 июня 1992 года № БФ-558/15

Министерство архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации направляет "Руководство по составлению договоров подряда на строительство в Российской Федерации" для практического использования его при оформлении и заключении договоров подряда на строительство объектов.

Указанное Руководство одобрено коллегией Министерства 27 мая 1992 года и согласовано с Минэкономике России и Минфином России.

Руководство разработано по поручению Правительства Российской Федерации в соответствии с действующим законодательством, является методическим пособием и не носит директивный характер.

СОДЕРЖАНИЕ

[I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ](#)

[II. ПРЕДДОГОВОРНАЯ РАБОТА](#)

[III. ДОГОВОР ПОДРЯДА](#)

[Приложение к Руководству по составлению договоров подряда на строительство в Российской Федерации](#)

**РУКОВОДСТВО
по составлению договоров подряда
на строительство в Российской Федерации**



I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящее Руководство является методическим пособием по разработке составлению договоров подряда (контрактов) на строительство объектов производственного, культурно-социального назначения, жилых домов* и не носят директивный характер.

* В дальнейшем именуется: договор подряда.

В Руководстве предложены различные виды договоров подряда, которые могут применяться в строительстве. При этом оно не содержит указаний относительно выбора вида договора подряда.

2. Основным правовым документом, регулирующим взаимоотношения заказчика и подрядчика, является договор подряда.

Договорные отношения строятся на основе экономической самостоятельности и независимости заказчика и подрядчика, их волеизъявления в рамках правового регулирования.

3. Экономическая независимость заказчика и подрядчика реализуется через:

их плановую самостоятельность;

приоритет договора подряда;

договорные цены на предусмотренную договором конечную продукцию. Договорные цены могут предлагаться как подрядчиком, так и заказчиком.

Если предлагаемая подрядчиком цена неприемлема для заказчика, последний может отказаться от услуг данного подрядчика, объявить конкурс или пригласить другого подрядчика.

Принятая заказчиком и подрядчиком договорная цена не может быть изменена одной стороной без согласия другой стороны.

4. Правовое регулирование в инвестиционном комплексе предусматривает обеспечение приоритета интересов потребителя, налогообложение, финансово-кредитную политику,



лицензирование, сертификацию, нормирование, стандартизацию, экологический и санитарный контроль, антимонопольные меры и др.

5. При осуществлении нового строительства, реконструкции, расширения, технического перевооружения, ремонта действующих предприятий, зданий и сооружений*, предметом договора подряда может быть строительство и ввод в действие производственных мощностей и объектов, производство отдельных видов и комплексов строительно-монтажных работ и услуг или других обязательств, пусконаладочных работ, выполнение проектных и изыскательских, научно-исследовательских, опытно-конструкторских работ, а также может заключаться единый проектно-строительный договор подряда на проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию производственных мощностей и объектов.

* В дальнейшем именуется: строительство.

По договору подряда подрядчик принимает на себя обязательство за свой риск выполнить своими или привлеченными силами и средствами работы по возведению предприятия, здания, сооружения* в соответствии с условиями договора, а заказчик - предоставить подрядчику строительную площадку либо обеспечить фронт работ, принять работы и оплатить их.

* В дальнейшем именуется: объект.

6. Заказчиками по строительству могут выступать юридические и финансовые лица, имеющие финансовые средства и представившие поручительство по требованию подрядчика.

Заказчик может передать право управления договором подряда с его стороны другому юридическому или физическому лицу, специализирующемуся на выполнении такого вида работ, которое является доверенным лицом заказчика, действует от его имени и представляет его интересы в течение всего инвестиционного цикла. Имущественную ответственность перед подрядчиком за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору подряда в любом случае несет заказчик.

7. Подрядчиками могут быть строительно-монтажные, проектно-строительные и другие организации и предприятия независимо от форм собственности, 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.

Подрядчик может по согласованию с заказчиком (если это предусмотрено условиями договора) привлекать для выполнения комплекса или вида работ другие организации-субподрядчиков, заключая с ними договоры субподряда. В этом случае ответственность перед заказчиком за выполнение всех работ в сроки, предусмотренные договором подряда и с надлежащим качеством должен принять на себя подрядчик.

В этих условиях подрядчик будет выступать перед заказчиком в качестве генерального подрядчика, а перед субподрядчиками - в качестве заказчика.

При составлении договоров субподряда может быть использовано настоящее Руководство.

8. В строительной практике заказчик заключает договор, как правило, с одним подрядчиком, именуемым генеральным, выполняющим основную часть работ и принимающим на себя обязательство по координации работ и ответственность за своевременное и качественное выполнение всего комплекса работ, предусмотренного договором, и привлекает для выполнения отдельных видов и комплексов работ организации субподрядчиков. Подрядчик может принять на себя обязательство по обеспечению строительства всеми видами материалов и оборудования.

Если заказчик в этом случае, помимо основного договора подряда, заключает другие договоры на выполнение отдельных видов и комплексов работ, необходимых для сооружения объекта, то координация работ, предусмотренных основным договором, с работами, предусмотренными другими договорами, обеспечивается заказчиком, несущим ответственность за своевременное завершение всех работ по сооружению объекта.

Заказчик может заключать и отдельные договоры с подрядчиками на выполнение фиксированных объемов строительных и монтажных работ с поставкой или без поставки оборудования, отдельные договоры на поставку и монтаж оборудования, на строительство отдельных зданий и сооружений, работ, входящих в комплекс строительства, и другие договоры.



По отдельному договору каждый подрядчик несет ответственность перед заказчиком только по своим прямым обязательствам за свои работы и услуги, предусмотренные договором, тогда как заказчик обеспечивает координацию выполнения поставок и работ так, чтобы разные исполнители не препятствовали друг другу и выполняли свои работы и поставки в необходимой последовательности. В этом случае ответственность за своевременное предоставление фронта работ каждому из подрядчиков, остается за заказчиком.

Для генерального подрядчика отдельным договором является договор субподряда.

9. Договор подряда на строительство объекта "под ключ", заключаемый между заказчиком и подрядчиком, предусматривает выполнение последним цикла "проектирование - строительные, монтажные и специальные строительные работы, предусмотренные строительными нормами и правилами - сдача объекта в эксплуатацию".

По договоренности сторон заказчик может принять на себя часть работ, поставок и других обязательств, но ответственность за сдачу объекта "под ключ" остается за подрядчиком, который обязан сдать заказчику объект, готовый к эксплуатации в соответствии с условиями договора.

10. Многосторонний договор подряда заключается всеми участниками инвестиционного процесса (заказчиком, подрядчиками, выполняющими работы по изысканию, проектированию, общестроительные, специализированные и пусконаладочные, предприятиями-изготовителями оборудования, возможными снабженческими организациями и др.), на равноправной основе с учетом всех взаимосогласованных условий.

11. Договорная документация состоит из договора подряда, оформленного в соответствии с действующим законодательством, и приложений, являющихся его неотъемлемой частью.

Приложения включают необходимые пояснения и уточнения положений договора. Ими, как правило, являются различные графики, расчеты, как-то: передачи проектной и технической документации, передачи оборудования, материалов и изделий, оказание услуг, расчеты возможного увеличения или уменьшения стоимости строительства и другие материалы.



Перечень и содержание приложений устанавливаются договаривающимися сторонами при заключении договора.

12. Договор подряда содержит общие и особые условия.

Общие условия определены действующими законодательными и нормативными актами и остаются неизменными, как правило, для всех случаев.

В особых условиях договаривающиеся стороны отражают специфику конкретного объекта строительства или необычные местные обстоятельства, требующие включения дополнительных согласованных обязательств.

II. ПРЕДДОГОВОРНАЯ РАБОТА

13. В зависимости от метода определения свободной (договорной) цены на строительную продукцию и порядка расчетов договоры подряда могут заключаться:

на основе цены, определяемой по законченному проекту и устанавливаемой по согласованию сторон или в результате торгов.

Такой договор подряда заключается на строительство объектов при реализации проектов с хорошо отработанной технологией, когда подрядчик имеет возможность достаточно точно определить свои издержки. Кроме того, подрядчику должны быть полностью известны объемы и виды работ, конкретные условия строительства задолго до срока подачи заявки на торги.

На условиях возмещения фактической стоимости строительства по текущим ценам на материально-технические ресурсы плюс прибыль подрядчика (открытая цена). В этом случае следует оговорить максимальную стоимость объекта строительства и условия долевого участия сторон в компенсации возможных перерасходов.

Такой способ определения стоимости может применяться при строительстве крупных уникальных предприятий (объектов), при сжатых сроках строительства, когда необходимо совмещение процессов проектирования и строительства, или когда невозможно определить точную стоимость строительства.



Для сокращения срока строительства и недопущения перерасхода максимальной стоимости в договоре целесообразно предусмотреть вознаграждение подрядчика и порядок его выплаты заказчиком.

14. До начала переговоров подрядчик может для полноты информации составить расчет или калькуляцию издержек производства предмета договора. Аналогичную калькуляцию может подготовить и заказчик.

При определении договорных цен стороны могут использовать действующие методические документы, а также собственные и нормативные материалы, включая расчеты стоимости строительства по проекту, ТЭО, расчеты стоимости пусконаладочных работ, прейскуранты на законченную строительную продукцию с корректировкой, при необходимости, применительно к местным условиям, расчетную, фактическую стоимость объектов-аналогов, а также собственные банки данных по ранее строящимся объектам.

15. После принятия заказчиком решения о выборе вида договора и выборе подрядчика стороны, как правило, составляют протокол о намерениях.

Протокол о намерениях выполняет функции документа по планированию и защите интересов сторон на случай разрыва производственно-хозяйственных отношений.

Подписав протокол о намерениях, стороны могут планировать свою производственную деятельность, формировать программу работ, заказывать и получать проектно-сметную документацию (либо заключать договор на ее разработку), разрабатывать организационно-технологические проекты, заключать договоры на поставку материалов, изделий и оборудования, а также составлять аналогичные протоколы с субподрядчиками.

Наличие подписанного протокола о намерениях дает возможность точного подсчета средств и возможность использования кредитов.

В протокол о намерениях могут быть включены положения:

наименование заказчика, подрядчика и возможных субподрядных организаций;



наименование объекта и основные данные по нему (стоимость, объем работ, предполагаемая продолжительность строительства) и его техническая характеристика;

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

наличие площадки (трассы) под строительство и, при необходимости, условия ее освобождения;

порядок обеспечения объектов строительства оборудованием, материалами и изделиями;

порядок и сроки заключения договора подряда;

условия платежей, расчетов, вознаграждения;

меры имущественной ответственности за нарушение согласованных в протоколе решений.

16. Перед оформлением договора каждая из договаривающихся сторон вправе потребовать от другой стороны подтверждение на правомерность его заключения. Заключенный договор не будет иметь силы, если одна из сторон не имела на это право (не зарегистрирована в установленном порядке, не получившая лицензию и т.д.).

В существующей практике проект договора готовит и представляет заказчику подрядчик.

III. ДОГОВОР ПОДРЯДА

17. Проработка содержания конкретного договора сводится, в конечном счете, к формулировке и согласованию его условий, отраженных в конкретных статьях.

18. Рекомендуемый перечень статей договора достаточно типизирован и универсален, что позволяет использовать его в качестве опорной схемы при подготовке различного вида договоров.

Перечень основных статей договора подряда:



определения: полное название сторон договора - заказчика и подрядчика с указанием их реквизитов, наименование предмета договора - изложение задания заказчика в общей форме в тексте договора и детализировано в приложениях;

стоимость предмета договора;

сроки начала и завершения работ по договору;

порядок и условия расчетов и платежей;

обязательства сторон по договору;

производство работ;

приемка работ;

поручительства и гарантии по договору;

меры ответственности сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств;

условия и порядок расторжения договора подряда.

По договоренности сторон статьи договора могут быть дополнены и изменены, исходя из специфики строящегося объекта, его месторасположения и других условий.

Предмет договора подряда

19. Предметом договора подряда, в зависимости от его вида, может быть законченный строительством и подготовленный к эксплуатации объект либо определенный комплекс работ (пример составления договора подряда с описанием его статей изложен в приложении к настоящему Руководству).

Стоимость предмета договора

20. Стоимость предмета договора определяется на основе свободной (договорной) цены на строительную продукцию. Для этого могут быть использованы действующие Рекомендации по определению свободных договорных цен на строительную продукцию. О неизменности договорной цены или ее уточнении по завершении строительства следует указать в договоре обязательно.



21. В многосторонних договорах подряда общая договорная цена по договору определяется с учетом полного инвестиционного цикла, с выделением договорной цены работ и услуг, выполняемых каждым участником.

22. Установленная в договоре подряда стоимость может быть изменена в отдельных случаях:

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

при изменении по предложению заказчика продолжительности строительства;

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

при обоюдном согласии заказчика и подрядчика;

в связи с текущим изменением стоимости строительных материалов, изделий, оборудования, тарифов и оплаты труда;

при остановке работ по причинам, зависящим от заказчика или в связи с обстоятельствами непреодолимой силы, при условии выполнения подрядчиком своих обязательств по сохранности объекта и требований по безопасности ведения работ;

при изменении законодательства в период выполнения обязательств по договору подряда, изменяющих его условия;

другие случаи.

Сроки выполнения работ

23. При определении продолжительности строительства следует учитывать, что главным фактором является эффективность капитальных вложений. Рекомендации по срокам продолжительности действуют на уровне проекта организации строительства, разработанного с учетом норм продолжительности строительства и проекта организации работ.

Окончательно продолжительность строительства устанавливается заказчиком и подрядчиком при заключении договора подряда.



В договоре подряда может указываться:

период, в течение которого должен быть построен объект. Например, "в течение 24 мес. с даты подписания сторонами документов о передаче строительной площадки";

предельный срок. Например: "срок возведения объекта не должен превышать 24 мес. с даты начала работы, согласно договору, до даты сдачи объекта в гарантийную эксплуатацию";

точные даты завершения всех работ, предусмотренных договором. Например: "объект должен быть сдан 1 сентября".

В любом случае условия окончания работ и порядок их приемки обязательно должны быть указаны в договоре.

24. Сроки исполнения обязательств определяются по договоренности сторон. Они могут устанавливаться в днях, декадах, месяцах и т.д.

25. В договоре указываются условия начала строительства или вступления договора в силу. Ими могут быть: дата подписания договора, перечисление аванса заказчиком, передача подрядчику строительной площадки и другие условия, влияющие на производство работ и окончание выполнения работ по договору.

26. В многостороннем договоре подряда стороны устанавливают общий срок начала и окончания работ и услуг по всему инвестиционному циклу и по каждому комплексу работ и услуг, выполняемых каждым участником.

27. В случае, когда в ходе производства работ возникает необходимость внести изменения в документацию договора по срокам выполнения работ, в том числе и досрочное окончание работы по договору, то они совершаются по соглашению сторон в письменной форме и в зависимости от значимости этих изменений могут оформляться дополнительным соглашением.

Расчеты и платежи

28. Порядок и сроки приемки выполненных работ и расчетов за них в процессе строительства, а также при полном завершении работ по договору подряда, сроки устранения подрядчиком полученных замечаний от заказчика по качеству выполненных



работ и окончательных расчетов заказчика с подрядчиком устанавливаются в договоре подряда по соглашению сторон.

Расчеты могут осуществляться: по конструктивным элементам за выполнение отдельных работ и услуг, по этапам или после завершения всех работ по договору.

Стороны согласовывают размеры резервирования средств для финансовых гарантий и порядок их перечисления, если ими не предусмотрены в договоре иные условия, обеспечивающие финансовые гарантии.

Подрядчик сохраняет за собой право собственности на объект до полной оплаты оговоренной в договоре цены. На нем лежит также риск случайного уничтожения и случайного повреждения объекта до момента сдачи его в гарантийную эксплуатацию.

29. В договоре следует предусматривать условия, при которых заказчик вправе задержать оплату выполненных работ подрядчику:

неустранение указанных ранее дефектов в работе, представленной к оплате;

причинение ущерба заказчику;

случаи отставания выполнения работ от объемов, предусмотренных графиком производства работ.

30. Окончательный расчет производится заказчиком после выполнения подрядчиком всех работ по договору, включая и устранение дефектов, выявленных при приемке предмета договора, с зачетом ранее перечисленных средств подрядчику и суммы средств финансовых гарантий, если они были предусмотрены в договоре подряда.

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

Обязательства сторон



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

33. Обязательства, которые могут быть возложены на заказчика:

передача подрядчику по акту, подписанному подрядчиком и заказчиком, на период выполнения работ до сдачи объекта в гарантийную эксплуатацию строительной площадки, пригодной для производства работ;

поставка за свой счет местных строительных материалов, которые не входят в объем поставок подрядчика;

предоставление услуг по номенклатуре, в количествах согласованных с подрядчиком;

оплата выполненных работ;

обеспечение подрядчика на строительной площадке телефонными и телексными линиями;

передача проектной документации на строительство;

передача исходных данных на проектирование, исходных данных по оборудованию, задания на проектирование, решения о предварительном согласовании места размещения объекта, технических условий на подключение объекта к сетям и коммуникациям, программы инженерных изысканий и других данных для разработки проектной документации;

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

обеспечение поставки сырья и материалов, необходимых для выполнения пусконаладочных работ, испытания и вывода объекта на проектную мощность;

предоставление подрядчику квалифицированного персонала;

передача подрядчику перечня документов, необходимых для сдачи объекта в гарантийную эксплуатацию;



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

34. Обязательства, которые могут быть возложены на подрядчика:

выполнение своими и привлеченными силами в счет принятой договорной цены всех работ в объеме, предусмотренном договором, и сдача работ заказчику;

выполнение на территории строительной площадки всех временных зданий и сооружений, необходимых для хранения материалов и выполнения работ;

обеспечение строительства проектно-сметной документацией;

поставка на условиях франко-строительная площадка всех необходимых для выполнения работ материалов, оборудования, конструкций, комплектующих изделий и строительной техники, а также осуществление их приемки, разгрузки и складирования;

предоставление заказчику информации о ходе строительства;

обеспечение выполнения на строительной площадке необходимых противопожарных мероприятий, мероприятий по технике безопасности и охране окружающей среды во время проведения работ;

предоставление заказчику по его требованию образцов материалов для проведения испытаний и оценки их качества или результатов испытаний;

предоставление заказчику информации о заключении договоров с субподрядчиками или поставщиками материалов и оборудования по мере их заключения;

возвращение заказчику всех материалов, оборудования, поставленных заказчиком, которые не использованы полностью при завершении работ;

осуществление охраны строительной площадки и строительной базы;

обеспечение страхования строительных рисков;



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

35. Обязательства и функции заказчика и подрядчика могут изменяться и уточняться в зависимости от вида договора, его предмета и принимаемых ими решений при заключении договора.

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

Производство работ

37. При заключении договора подряда заказчику и подрядчику необходимо принять согласованные решения по вопросам, связанным с производством работ, в том числе:

получения документов о разрешении соответствующих органов на производство работ в охранных зонах электрических сетей, линии связи, магистральных трубопроводов, проезжей части городских дорог, эксплуатируемых участков железных и автомобильных дорог, в местах прохождения подземных коммуникаций, а также разрешения на вырубку леса, снос и перенос строений и сооружений, препятствующих строительству и др.;

организации производства работ при реконструкции, расширении и техническом перевооружении действующих предприятий;

обеспечения строительства водо-, газо-, паро-, тепло- и энергоснабжением;

создания геодезической разбивочной основы;

подключения вновь проложенных коммуникаций к действующим сетям;

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

другим вопросам.

38. Для оперативного решения вопросов, связанных с выполнением работ, и их согласования в процессе выполнения



работ целесообразно в договоре подряда предусмотреть постоянное "представительство" заказчика на строительной площадке.

"Представительство" осуществляет технический надзор и контроль за выполнением работ, производит проверку соответствия используемых материалов и оборудования условиям договора, оформляет совместно с подрядчиком акты на выполненные работы и имеет право беспрепятственного доступа в течение всего периода выполнения работ ко всем видам работ и частям строительной площадки в любое время производства работ, а в нерабочее время - после уведомления подрядчика.

Подрядчик обеспечивает "представительство" заказчика помещением для его конторы на условиях договора.

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

В договоре по соглашению сторон определяется порядок ведения (по каждому объекту в отдельности или в целом по стройке, или видам работ), а также оговаривается право заказчика по контролю за содержанием журнала. Требования заказчика, касающиеся хода выполнения работ и ведения журнала, исполняются подрядчиком в обязательном порядке, и отражаются в журнале в виде записи, подтверждающей выполнение этих требований.

40. В договоре подряда определяется перечень работ, подлежащих промежуточной приемке, а также перечень инженерных сетей, материалов, подлежащих промежуточным испытаниям. Порядок проведения и оформления промежуточной приемки скрытых работ и испытания отдельных ответственных конструкций по мере их готовности должен соответствовать требованиям строительных норм и правил или техническим условиям, если иное не предусмотрено проектной документацией.

В части организации промежуточных приемки и испытаний в договоре предусматриваются сроки их проведения и порядок оповещения.

В договоре может быть предусмотрено право заказчика на дополнительное освидетельствование скрытых работ и порядок их проведения.



Приемка работ

41. Приемка предмета договора и оформления документов на его приемку осуществляется в соответствии с действующим порядком и условиями, предусмотренными в договоре.

В договоре подряда стороны могут согласовать отдельные стадии приемки (приемка готовности строительной части, отдельных строительно-монтажных работ, оборудования после индивидуальных испытаний, пусконаладочных работ и др.), определить обязательства и ответственность сторон в части обеспечения надлежащих условий для проведения приемки работ и испытания оборудования.

42. В части организации работы по приемке в договоре должны быть предусмотрены сроки уведомления подрядчиком заказчика о готовности к приемке, сроки проведения приемки и сроки устранения дефектов, выявленных при приемке выполненных работ и завершеного строительством объекта, а также ответственность за их нарушение.

43. Если приемосдаточные испытания требуют тщательной координации действий заказчика и подрядчика, а заказчик заинтересован в предварительном ознакомлении с содержанием таких испытаний, в договоре следует предусмотреть обязательство подрядчика по подготовке программы испытаний оборудования, порядок и сроки согласования этой программы с заказчиком.

44. В договоре подряда стороны могут предусмотреть допустимую продолжительность задержки приемки выполненных работ на той или иной стадии, в течение которой дополнительные расходы не возмещаются. Согласовывают порядок возмещения виновной стороной дополнительных затрат, вызванных нарушением допустимой продолжительности задержки приемки.

Поручительства и гарантии по договору

45. Если стороны сочтут необходимым иметь поручителей (гарантов), то они должны быть как у заказчика, так и у подрядчика. В этом случае перед заключением договора подряда договаривающимся сторонам и поручителям лучше подписать соглашение, в котором указать обязательства, ответственность поручителей и условия, на которых они принимают на себя это поручительство.



Если подрядчику или заказчику не представится возможным найти для себя поручителя, то при заключении договора подряда в нем можно предусмотреть условия, гарантирующие соблюдение интересов заказчика и подрядчика на случай их или одной из сторон несостоятельности. Такими условиями для заказчика могут быть удержание или депонирование денежных средств при расчетах за выполненные работы, а для подрядчика - условия, обеспечивающие ему гарантию имуществом заказчика.

46. В договоре подряда помимо гарантий финансового состояния договаривающихся сторон следует предусмотреть и гарантии по качеству выполняемых работ, применяемых материалов, оборудованию, комплектующим изделиям и условия вступления их в силу, сроки устранения дефектов и недоделок, выявленных как в процессе производства работ, так и в период гарантийной эксплуатации.

Кроме того, в договоре определяется порядок проведения проверки качества проектной документации и возмещения дополнительных затрат подрядчику в случаях выполнения работ по рабочим чертежам, выполненным с отступлением от государственных стандартов и строительных норм и правил.

Имущественная ответственность

47. 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 (штрафа, пени), действующих как непрерывно в течение всего периода нарушения обязательства, так и одновременно;

возмещение виновной стороной другой стороне фактически нанесенных убытков, включая упущенную выгоду;

определенной общей суммы убытков.

Размер неустоек следует соизмерять со значительностью допущенного нарушения.



При этом следует оговорить в договоре, что уплата неустоек или возмещение причиненных убытков не освобождает виновную сторону от выполнения работ.

Приостановление работ и расторжение договора подряда

48. В договоре подряда должны быть предусмотрены условия, при которых одна из сторон может приостановить работы. Причинами приостановления работ могут быть как невыполнение одной из сторон обязательств по договору, так и не зависящие от исполнительности другой стороны.

В любом случае в договоре подряда стороны устанавливают предельную продолжительность приостановления работ, по истечении которой стороны либо пересматривают сроки окончания работ по договору и исполнения других обязательств, необходимость выполнения которых продиктована договором, либо договор расторгается.

На случай расторжения договора стороны должны предусмотреть:

порядок расторжения договора - как правило, это письменное уведомление стороной, решившей расторгнуть договор, другую сторону с изложением обоснования и указанием срока, в течение которого она хотела бы получить ответ от другой стороны;

порядок расчетов за выполненные работы, возмещения убытков виновной стороной, включая упущенную выгоду;

особенности расчетов, возмещения убытков, передачи (приобретения) права собственности на строящийся объект в случаях расторжения договора по причине банкротства заказчика;

меры имущественной ответственности сторон за неисполнение обязательств при расторжении договора;

и другое.

В договоре в обязательном порядке следует предусматривать обязательства и ответственность сторон, порядок расчетов и возмещения убытков при расторжении договора по причине обстоятельств непреодолимой силы.

Спорные вопросы



49. Все спорные вопросы, возникающие при выполнении условий договора, сторонам надлежит решать по взаимному согласию. Если согласие не достигнуто, то споры передаются на разрешение в арбитражный суд в установленном порядке.

Принимая во внимание, что не все преддоговорные споры подведомственны арбитражному суду, в протоколе о намерениях необходимо предусмотреть условия, при которых одна из сторон или обе стороны вправе обратиться в арбитражный суд за разрешением преддоговорного спора.

По строительству объектов для государственных нужд разногласия решаются в соответствии с Законом Российской Федерации "Об арбитражном суде".

Приложение к Руководству по составлению договоров подряда на строительство в Российской Федерации

ДОГОВОР ПОДРЯДА (КОНТРАКТ) на строительство * цементного завода в г. Иркутске

(Пример)

г. Иркутск
27 мая 1992 года

* При подготовке настоящего примера составления договора подряда (контракта) на строительство все использованные в нем положения, сама форма договора, распределение обязанностей приняты условно и могут быть изменены и дополнены по усмотрению сторон.

Корпорация "Цемент" _____



(наименование юридического (физического) лица)

в лице Иванова Петра Семеновича

(фамилия, имя, отчество
руководителя)

действующего на основании устава

(устава, положения, доверенности)

именуемый в дальнейшем "заказчик", с одной стороны, и

трест "Востокстрой" _____

(наименование юридического (физического)
лица)

в лице Петрова Ивана Харитоновича

(фамилия, имя, отчество
руководителя)

действующего на основании
положения

(устава, положения,
доверенности)

именуемого в дальнейшем "подрядчик", с другой стороны,
заключили настоящий договор подряда (контракт) на строительство
цементного завода в г. Иркутске.

Статья 1. Определения

Понятия, применяемые в настоящем договоре означают следующее:



"Стороны": заказчик и генеральный подрядчик (именуемый в последующем подрядчик).

"Заказчик": корпорация "Цемент", созданная и действующая в соответствии с законодательством Российской Федерации.

"Подрядчик": трест "Востокстрой", зарегистрированный и действующий в соответствии с законодательством Российской Федерации.

"Объект": цементный завод в г. Иркутске.

"Договор (контракт)", именуемый в дальнейшем "договор".

Настоящий документ, включая все содержащиеся в нем гарантии, приложения, подписанные заказчиком и подрядчиком, дополнения и изменения к нему, которые могут быть подписаны сторонами и в период выполнения работ.

"Временные сооружения": все временные сооружения любого типа, устанавливаемые подрядчиком на строительной площадке и необходимые для выполнения и завершения работ.

"Строительная площадка": переданный по акту заказчиком подрядчику на период выполнения всех работ в рамках настоящего договора земельный участок.

Граница стройплощадки объекта обозначается ограждением или другими знаками, устанавливаемыми в соответствии с генеральным планом.

"Работы": работы, подлежащие выполнению подрядчиком в соответствии с условиями настоящего договора, включают строительные, монтажные и пусконаладочные и по устранению дефектов.

"Скрытые работы": работы, скрываемые последующими работами и конструкциями. Качество и точность этих работ невозможно определить после выполнения последующих.

"Проектная документация": проект, рабочая документация на весь объем работ, технические условия и паспорта на материалы, оборудование, конструкции и комплектующие изделия, документация,



получаемая от заводов-изготовителей и другая документация, необходимая для выполнения работ и эксплуатации объекта, разработанная в соответствии с техническим заданием.

"Исполнительная документация": комплект рабочих чертежей на строительство объекта с надписями о соответствии выполненных в натуре работ этим чертежам или внесенными в них изменениями, сделанными лицами, ответственными за производство работ; сертификаты, технические паспорта и другие документы, удостоверяющие качество материалов, конструкций и деталей, применяемых при производстве работ; акты об освидетельствовании скрытых работ и акты о промежуточной приемке отдельных ответственных конструкций; акты об индивидуальных испытаниях смонтированного оборудования; журналы производства работ и другая документация, предусмотренная строительными нормами и правилами.

"Одобрение": подтверждение в письменной форме, сделанное заказчиком или подрядчиком.

Статья 2. Предмет договора

Подрядчик в счет оговоренной ст. 3 настоящего договора стоимости выполнить за свой риск собственными и привлеченными силами и средствами работы по возведению объекта в соответствии с условиями договора, заданием заказчика и проектной документацией, включая возможные работы, определенно в нем не упомянутые, но необходимые для полного сооружения объекта и нормальной его эксплуатации.

Статья 3. Стоимость работ по договору

3.1. Стоимость сооружаемого подрядчиком по настоящему договору объекта составляет сто девяносто млн. руб.

3.2. Если объемы работ в ходе строительства превысят проектное количество, обе стороны примут меры к их уточнению, издав письменные распоряжения об изменении первоначальной стоимости, сроков строительства или одного из этих параметров. Никакие устные соглашения по этому вопросу силы не имеют.

3.3. Оплату превышения расходов, в основе которых не лежит письменное дополнение к настоящему договору, берет на себя



подрядчик при условии, что их причина не заключается в несоответствующем договору выполнении обязательств заказчиком.

3.4. Исключением в увеличении стоимости и сроков строительства или одного из этих параметров могут быть обстоятельства непреодолимой силы.

Статья 4. Обязательства подрядчика

Для выполнения работ по настоящему договору подрядчик в счет стоимости, предусмотренной ст. 3:

4.1. Выполнит своими силами и средствами все работы в объеме и сроки, предусмотренные в настоящем договоре и приложениях к нему, и сдаст работы заказчику в состоянии, позволяющем эксплуатацию объекта.

4.2. Поставит на строительную площадку необходимые материалы, оборудование, изделия, конструкции, комплектующие изделия, строительную технику согласно приложениям № и №, за исключением материалов, оборудования и изделий, поставляемых заказчиком, и предусмотренных в приложении №, а также осуществит их приемку, разгрузку и складирование.

4.3. Выполнит своими силами и средствами на территории строительной площадки все временные сооружения, необходимые для хранения материалов и выполнения работ по настоящему договору.

4.4. Информировывает заказчика о заключении договоров подряда с субподрядчиками по мере их заключения. В информации должны излагаться предмет договора, наименование и адрес субподрядчика.

4.5. Несет ответственность перед заказчиком за надлежащее исполнение работ по настоящему договору его субподрядчиками.

4.6. Обеспечит выполнение на строительной площадке необходимых мероприятий по технике безопасности, охране окружающей среды, зеленых насаждений и земли во время проведения работ, а также установит освещение.

4.7. Осуществит страхование строительных рисков.



4.8. Вывезет в недельный срок со дня подписания акта о приемке законченного строительства объекта за пределы строительной площадки принадлежащие ему строительные машины и оборудование, транспортные средства, инструменты, приборы, инвентарь, строительные материалы, изделия, конструкции, демонтирует и вывезет возведенные им временные здания и сооружения.

4.9. Осуществит охрану строительной площадки.

4.10. Выполнит в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в последующих статьях настоящего договора.

Статья 5. Обязательства заказчика

Для выполнения настоящего договора заказчик:

5.1. Передаст подрядчику в трехдневный срок со дня подписания настоящего договора подрядчику по акту, подписанному подрядчиком и заказчиком, на период строительства объекта и до его завершения строительную площадку, пригодную для производства работ, согласно приложению № к настоящему договору.

5.2. Предоставит подрядчику услуги согласно приложению №, а также поставит строительные материалы и оборудование, которые не входят в объем поставок подрядчика, по номенклатуре, в количествах и в сроки, указанные в приложении № настоящего договора.

5.3. Передаст подрядчику в десятидневный срок с даты подписания настоящего договора проектную документацию в объеме, сроки и составе согласно приложению №.

Передаваемая заказчиком проектная документация должна быть составлена в соответствии с требованиями строительных норм и правил и утверждена.

Представление заказчиком ненадлежаще оформленной или не комплектной документации приравнивается к ее непредставлению. Подрядчик не несет ответственности за качество рабочих чертежей и спецификаций, он выполняет по ним работы. При выявлении в них недостатков подрядчик сообщает об этом заказчику. Затраты, возникшие у подрядчика в связи с исправлением выполненных работ,



оплачиваются заказчиком сверх стоимости, указанной в ст. [3](#) настоящего договора.

5.4. Произведет оплату выполненных подрядчиком работ в порядке, предусмотренном в статьях [3](#) и [7](#) настоящего договора.

5.5. Передает подрядчику через 10 мес. со дня подписания настоящего договора перечень исполнительной документации, необходимой для приемки им объекта.

5.6. Выполнит в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в других статьях настоящего договора.

Если заказчик не выполнит в сроки все свои обязательства, предусмотренные настоящим договором, что приведет к задержке выполнения работ по строительству объекта, то подрядчик имеет право на продление срока окончания работ на соответствующий период и он освобождается на этот период от уплаты штрафа за просрочку его сдачи в эксплуатацию.

В этом случае стороны примут все необходимые меры, предотвращающие дополнительные расходы. Если у подрядчика возникнут дополнительные расходы, вызванные невыполнением или ненадлежащим выполнением обязательств заказчиком, то он письменно сообщит заказчику размер дополнительных расходов с подтверждением их документами, после чего стороны договорятся о сроках и форме возмещения дополнительных расходов подрядчика.

Статья 6. Сроки выполнения работ

6.1. Продолжительность строительства не должна превышать 46 мес. с даты подписания подрядчиком акта о передаче ему строительной площадки до даты приемки заказчиком законченного строительством объекта.

6.2. Работы по настоящему договору должны быть начаты, завершены и производиться в соответствии с графиком производства работ (приложение №) и с учетом положений п. 6.1 настоящей статьи.

6.3. Если в процессе выполнения работ возникнет необходимость внести изменения в график производства работ, которые могут повлиять на продолжительность строительства и его стоимость, на изменения графика предоставления оборудования и материалов



заказчиком, то такие изменения должны производиться по согласованию сторон в письменной форме.

6.4. При изменении законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с их состоянием на период заключения настоящего договора, что приведет к дополнительным затратам времени и денежных средств, согласованные сроки будут отодвинуты соразмерно этому времени. Стоимость строительства, в этом случае, подрядчик уточняет составлением предварительной сметы расходов и согласовывает ее с заказчиком.

Статья 7. Платежи и расчеты

7.1. Заказчик к 15 числу каждого текущего месяца оплачивает подрядчику 90 % стоимости выполненных работ на эту дату, а также 80 % стоимости материалов, завезенных на площадку, но не уложенных в дело по состоянию на 1 число каждого месяца, которая удерживается им при оплате выполненных работ в следующем месяце.

7.2. Окончательный расчет за выполненные работы производится заказчиком не позднее 30 дн. после окончания работ, включая устранение дефектов, выявленных при приемке завершенного строительством объектов.

7.3. Подрядчик сохраняет за собой право собственности на объект по настоящему договору до сдачи его в эксплуатацию. На подрядчике лежит риск случайного уничтожения и повреждения объекта до момента сдачи его заказчику, кроме случаев, связанных с обстоятельствами непреодолимой силы.

7.4. Заказчик может использовать для своих нужд и для нужд эксплуатации часть сооружаемого объекта, строительство которого подрядчиком не закончено. Возможность такой эксплуатации подтверждает подрядчик.

Передача заказчику в эксплуатацию части сооружаемого объекта осуществляется в порядке, установленном для приемки завершенного строительством объекта. Подрядчик получает право на окончательный расчет за сданную заказчику часть строящегося объекта, в соответствии с пунктом 7.2 настоящей статьи.

Статья 8. Производство работ



8.1. Заказчик назначит на строительной площадке своего представителя, который от имени заказчика совместно с подрядчиком оформляет акты на выполненные работы, осуществляет технический надзор и контроль за выполнением работ, а также производит проверку соответствия используемых подрядчиком материалов и оборудования условиям договора и проектной документации.

Уполномоченный заказчиком представитель имеет право беспрепятственного доступа ко всем видам работ в течение всего периода их выполнения и в любое время производства.

Подрядчик обеспечит представителя заказчика помещением для работы.

8.2. Между представителем заказчика и подрядчиком на строительной площадке будут регулярно проводиться совещания по согласованию возникающих вопросов.

8.3. Подрядчик самостоятельно организует производство работ на объекте по своим планам и графикам, увязанным сроками, указанными в ст. 6 настоящего договора.

8.4. Согласование с органами государственного надзора порядка ведения работ на объекте и его соблюдение осуществляет подрядчик.

Обеспечение общего порядка на строительной площадке является обязанностью подрядчика.

8.5. Заказчик одновременно с актом о передаче строительной площадки передает подрядчику документы об отводе мест для складирования излишнего грунта и строительного мусора и карьеров, для добычи недостающего грунта.

8.6. Заказчик предоставит подрядчику исходные точки, их координаты и уровень для выполнения работ по разметке строительной площадки и привязке объекта в трехдневный срок с даты подписания акта о передаче строительной площадки подрядчику.

Подрядчик согласно графику производства работ создаст геодезическую разбивочную основу для строительства. Состав и объем геодезической разбивочной основы должны соответствовать требованиям нормативных документов по строительству. Он несет



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

Если в процессе выполнения работ обнаружатся ошибки в произведенных разбивочных и геодезических работах, то подрядчик вносит соответствующие исправления за свой счет.

Подрядчик сохраняет схемы расположения и каталоги координат и высот геодезических знаков, устанавливаемых при геодезических разбивочных работах и в период строительства и к его окончанию передаст их заказчику.

8.7. Временные подсоединения коммуникаций на период выполнения работ на строительной площадке и вновь построенных коммуникаций в точках подключения осуществляет подрядчик.

8.8. Подрядчик гарантирует, что качество строительных материалов, оборудования и комплектующих изделий, конструкций и систем, применяемых им для строительства, будут соответствовать спецификациям, указанным в проектной документации, государственным стандартам, техническим условиям и иметь соответствующие сертификаты, технические паспорта или другие документы, удостоверяющие их качество.

Материалы, изделия, обеспечение которыми возложено на заказчика, не соответствующие указанным требованиям, подлежат замене заказчиком в срок, установленный подрядчиком, с учетом графика производства работ.

8.9. Подрядчик письменно информирует заказчика за два дня до начала приемки отдельных ответственных конструкций и скрытых работ по мере их готовности.

Готовность принимаемых конструкций и работ подтверждается подписанием заказчиком и подрядчиком актов промежуточной приемки ответственных конструкций и актов освидетельствования скрытых работ.

Подрядчик приступает к выполнению последующих работ только после письменного разрешения заказчика, внесенного в журнал производства работ.



Если закрытие работ выполнено без подтверждения заказчика или он не был информирован об этом или информирован с опозданием, то по его требованию подрядчик обязан за свой счет вскрыть любую часть скрытых работ, согласно указанию заказчика, а затем восстановить ее.

8.10. В случае, если заказчиком будут обнаружены некачественно выполненные работы, то подрядчик своими силами и без увеличения стоимости строительства обязан в согласованный срок переделать эти работы для обеспечения их надлежащего качества.

Если подрядчик в кратчайший (технически возможный) срок не исправит некачественно выполненные работы, заказчик вправе привлечь других лиц для исправления за соответствующую плату некачественно выполненных подрядчиком работ. Все расходы, связанные с переделкой таких работ другими лицами, оплачиваются подрядчиком.

8.11. Подрядчик осуществляет уборку и содержание строительной площадки и примыкающей к ней уличной полосы, включая участки дорог и тротуаров, вывозку строительного мусора с площадки в период строительства в места, указанные заказчиком.

8.12. Заказчик вправе вносить любые изменения в объем работ, которые, по его мнению, необходимы. Он может дать письменное распоряжение, обязательное для подрядчика на выполнение следующих работ:

увеличить или сократить объем любой работы, включенной в договор;

исключить любую работу;

изменить характер или качество или вид любой части работы;

выполнить дополнительную работу любого характера, необходимую для завершения строительства.

Если в результате этих изменений возникает необходимость в переделке ранее выполненных работ или замене установленного оборудования, то подрядчик составляет смету и представляет ее на рассмотрение заказчику.



Если такие изменения повлияют на стоимость или срок завершения строительства, то подрядчик приступает к их выполнению только после подписания заказчиком и подрядчиком соответствующего дополнительного соглашения к настоящему договору.

8.13. С момента начала работ и до их завершения подрядчик ведет журнал производства работ, в котором отражается весь ход производства работ, а также все факты и обстоятельства, связанные с производством работ, имеющие значение во взаимоотношениях заказчика и подрядчика (дата начала и окончания работ, дата предоставления материалов, оборудования, услуг, сообщения о принятии работ, о проведенных испытаниях, задержках, связанных с несвоевременной поставкой материалов, выхода из строя строительной техники, а также все, что может повлиять на окончательный срок завершения строительства).

Если заказчик не удовлетворен ходом и качеством работ или записями подрядчика, то он излагает свое мнение в журнале производства работ.

Подрядчик обязуется в трехдневный срок принять меры к устранению недостатков, обоснованно указанных заказчиком в журнале.

Статья 9. Охрана работ

9.1. Подрядчик обеспечит надлежащую охрану материалов, оборудования, строительной техники и другого имущества на территории огражденной строительной площадки от начала работ до завершения строительства и приемки заказчиком законченного строительством объекта.

Для охраны неогражденной территории строительной площадки заказчик за свой счет на период строительства предоставляет два человека в качестве персонала по охране и берет на себя обязанность контроля за вывозом всех предметов со строительной площадки.

9.2. Ответственность за сохранность построенных зданий и сооружений, а также материалов, оборудования и другого имущества после приемки объекта несет заказчик.

Статья 10. Обстоятельства непреодолимой силы



10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием природных явлений, военных действий и прочих обстоятельств непреодолимой силы и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего договора.

Срок исполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия будут длиться более трех месяцев, то подрядчик и заказчик обсудят, какие меры следует принять для продолжения строительства.

Если стороны не смогут договориться в течение двух месяцев, тогда каждая из сторон вправе потребовать расторжения договора.

Статья 11. Приемка законченного строительством объекта

11.1. Приемка законченного строительством объекта, осуществляется после выполнения сторонами всех обязательств, предусмотренных настоящим договором, в соответствии с установленным порядком, действовавшим на дату подписания договора.

11.2. Приемка объектов производится в течение двух недель с даты получения заказчиком письменного извещения подрядчика о его готовности.

11.3. Подрядчик передаст заказчику за пять дней до начала приемки законченного строительством объекта два экземпляра исполнительной документации в составе, определенном заказчиком, согласно [п. 5.5](#) ст. [5](#) настоящего договора. Подрядчик письменно подтвердит заказчику, что данные комплекты документации полностью соответствуют фактически выполненным работам.

11.4. С момента приемки объекта заказчиком он переходит в его собственность. Заказчик берет на себя риск возможного его разрушения или повреждения.

Подрядчик после оформления приемки объекта заказчиком не освобождается от выполнения любого из обязательств,



предусмотренных договором подряда, которые остались не выполненными или выполнены с ненадлежащим качеством ко времени подписания акта о его приемке. В этом случае к акту прилагается перечень недоделок с указанием сроков их устранения.

Статья 12. Гарантии

12.1. Подрядчик гарантирует:

выполнение всех работ в полном объеме и в сроки, определенные условиями настоящего договора;

качество выполнения всех работ в соответствии с проектной документацией и действующими нормами;

своевременное устранение недостатков и дефектов, выявленных при приемке работ и в период гарантийной эксплуатации объекта;

нормальное функционирование инженерных систем и оборудования при нормальной эксплуатации объекта.

12.2. Срок гарантии нормальной работы объекта и входящих в него инженерных систем, оборудования, материалов и работ устанавливается 12 мес. с даты подписания сторонами акта о приемке законченного строительством объекта, за исключением случаев преднамеренного повреждения его со стороны третьих лиц. Срок гарантии на кровлю объекта устанавливается 24 мес.

12.3. Если в период гарантийной эксплуатации обнаружатся дефекты, которые не позволят продолжить нормальную эксплуатацию объекта до их устранения, то гарантийный срок продлевается соответственно на период устранения дефектов. Устранение дефектов осуществляется подрядчиком за свой счет, если эти дефекты не являются следствием некачественно выполненной проектной документации.

Наличие дефектов и сроки их устранения фиксируются двухсторонним актом подрядчика и заказчика.

Если подрядчик в течение срока, указанного в акте обнаруженных дефектов, не устранит дефекты и недоделки в выполненных работах, включая оборудование, то заказчик вправе, при сохранении своих прав по гарантии, устранить дефекты и недоделки силами другого



подрядчика за счет гарантийной суммы, предусмотренной в ст. [7](#) настоящего договора.

Если сумма расходов заказчика окажется больше размера сумм, подлежащих выплате подрядчику, то подрядчик оплатит заказчику разницу, соответствующую его фактическим расходам в соответствии со счетом заказчика.

12.4. При отказе подрядчика от составления или подписания акта обнаруженных дефектов и недоделок для их подтверждения заказчик назначит квалифицированную экспертизу, которая составит соответствующий акт по фиксированию дефектов и недоделок и их характеру, что не исключает право сторон обратиться в арбитражный суд по данному вопросу.

Статья 13. Лицензии (сертификаты)

13.1. Стороны обязуются нести все расходы, связанные с получением лицензий (сертификатов) на материалы, оборудование, комплектующие изделия, необходимые для выполнения работ и эксплуатации объекта, в объемах своих поставок.

Статья 14. Расторжение договора

14.1. Заказчик вправе потребовать расторжения договора у подрядчика в следующих случаях:

задержка подрядчиком начала строительства более чем на 2 мес., по причинам, не зависящим от заказчика;

задержка подрядчиком хода строительства по его вине, когда срок окончания строительства, установленный в договоре, увеличивается более чем на два месяца;

нарушение подрядчиком условий договора, ведущих к снижению качества работ, предусмотренных проектом;

аннулирование лицензий на строительную деятельность, другие акты, налагаемые государственными органами в рамках действующего законодательства, лишаящие подрядчика права на производство работ.



14.2. Подрядчик вправе потребовать расторжения договора в следующих случаях:

при остановке заказчиком выполнения строительно-монтажных работ по причинам, не зависящим от подрядчика, на срок, превышающий 3 мес.;

уменьшение стоимости строительства более чем на 1/3 в связи с внесенными заказчиком изменениями в проектную документацию;

утрата заказчиком возможности дальнейшего финансирования строительства.

14.3. При расторжении договора по совместному решению заказчика и подрядчика незавершенное строительство передается заказчику, который оплачивает подрядчику стоимость выполненных работ в объеме, определяемом ими совместно.

14.4. Сторона, решившая расторгнуть договор согласно положениям настоящей статьи, направляет письменное уведомление другой стороне.

Договор подряда расторгается в установленном порядке.

14.5. При расторжении договора виновная сторона возмещает другой стороне понесенные ею убытки, включая упущенную выгоду.

Статья 15. Имущественная ответственность сторон

15.1. За нарушение заказчиком обязательств (сроков передачи проектной документации, оборудования, материалов и изделий, указанных соответственно в приложениях, за просрочку платежей согласно ст. 7 настоящего договора и других обязательств, установленных в договоре), он уплачивает подрядчику пеню в размере 0,01 % от полной стоимости строительства объекта за каждые десять дней в течение одного месяца, а по истечении месяца по 0,03 % за каждые последующие десять дней до фактического исполнения обязательства.

15.2. За нарушение подрядчиком обязательств (сроков начала и окончания строительства согласно ст. 6 настоящего договора, а также сроков выполнения отдельных видов работ, указанных в приложении №, сроков устранения дефектов и недоделок, обнаруженных



заказчиком, согласно п. 8.8 ст. 8 договора и других обязательств, установленных в договоре), он уплачивает заказчику пеню в размере 0,01 % от полной стоимости строительства объекта за каждые десять дней в течение одного месяца, а по истечении месяца по 0,03 % за каждые последующие десять дней до фактического исполнения обязательства.

15.3. Указанная в пунктах 15.1 и 15.2 настоящей статьи пеня взимается за каждое нарушение в отдельности. Общая сумма пени не может превышать 5 % полной стоимости объекта.

15.4. Кроме предусмотренных настоящей статьей санкций за неисполнение обязательств по договору подряда сторона, нарушившая договор, возмещает другой стороне в сумме, не покрытой пеней, убытки, выразившиеся в произведенных другой стороной расходах, утрате или повреждении ее имущества, включая упущенную выгоду.

Уплата пени за просрочку или иное ненадлежащее исполнение обязательств по договору, а также возмещение убытков, причиненных ненадлежащим исполнением обязательств, не освобождает стороны от исполнения этих обязательств в натуре.

Статья 16. Особые условия

16.1. После подписания настоящего договора все предыдущие письменные и устные соглашения, переписка, переговоры между сторонами, относящиеся к данному договору, теряют силу, если они противоречат настоящему договору.

16.2. Подрядчик не имеет права продать или передать проектную документацию на строительство объекта или отдельной его части никакой третьей стороне без письменного разрешения заказчика.

16.3. Ущерб, нанесенный третьему лицу в результате строительства объекта по вине подрядчика, компенсируется подрядчиком, а по вине заказчика - соответственно заказчиком.

Расходы по возмещению ущерба, нанесенного третьему лицу по непредвиденным причинам, несет заказчик.



Подрядчик во всех случаях принимает срочные меры по ликвидации нанесенного ущерба и тогда, когда соответствующие затраты несет заказчик.

16.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны сторонами.

16.5. Любая договоренность между заказчиком и подрядчиком, влекущая за собой новые обстоятельства, которые не вытекают из настоящего договора, должна быть письменно подтверждена сторонами в форме дополнений или изменений к настоящему договору.

16.6. Если подрядчик после завершения работ по договору оставит на строительной площадке принадлежащие ему материалы, то заказчик задержит оплату выполненных работ подрядчику до даты освобождения им строительной площадки.

16.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, применяются нормы законодательства Российской Федерации.

16.8. Все указанные в договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

16.9. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего договора, разрешаются арбитражным судом в установленном порядке.

Расчетные счета сторон,

Заказчика 342278 в Иркутском отделении Госбанка Российской Федерации

Подрядчика 232827 в Иркутском отделении Госбанка Российской Федерации

Адреса сторон:

заказчика: г. Иркутск, ул. Карла Маркса, д.43

подрядчика: г. Иркутск, ул. Декабрьских событий, д.22



Настоящий договор составлен в двух экземплярах: по одному для каждой из сторон.

печать заказчика (подпись)

печать подрядчика (подпись)

Приложение №
к договору подряда
от "___" _____ 1992 г.

Рекомендуемое

П Е Р Е Ч Е Н Ъ
документов, прилагаемых к договору подряда
на строительство цементного завода

1. Поручительство на случай финансового банкротства заказчика - приложение №
2. Акт о передаче заказчиком подрядчику площадки под строительство - приложение №
3. График передачи заказчиком подрядчику проектной документации - приложение №
4. Ведомость определения договорной цены на строительство объекта - приложение №
5. График производства строительно-монтажных работ (составляется подрядчиком ежегодно) - приложение №
6. График движения основных строительных машин по объекту (составляется подрядчиком) - приложение №
7. График выполнения пусконаладочных работ - приложение №
8. График передачи заказчиком подрядчику оборудования, материалов и изделий (составляется ежегодно) - приложение №
9. Перечень услуг, предоставляемых заказчиком подрядчику, - приложение №



10. График поставки оборудования, материалов и изделий (составляется подрядчиком ежегодно) - приложение №

11. Журнал производства работ - приложение №

12. Перечень документов, необходимых для сдачи объекта в эксплуатацию (передается заказчиком в срок, предусмотренный п. 5.8 ст. 5 настоящего договора) - приложение №

13. К договору прилагаются все распоряжения, приказы, письменные соглашения и другие документы, принимаемые сторонами в ходе строительства.

