ПРЕДИСЛОВИЕ

Современное строительное производство представляет собой сложнейший комплекс подготовительных и основных строительных, монтажных и специальных строительных работ. Такой комплекс работ по строительству новых, реконструкции или утилизации существующих зданий и сооружений является исключительно ресурсоемким и достаточно длительным этапом инвестиционной фазы жизненного цикла инвестиционно-строительного проекта. Независимо от природно-климатических условий и степени сложности объектов развитие строительного производства требует выполнения подготовительных организационных мероприятий, комплексов внеплощадочных и внутриплощадочных работ, организации производства основных работ по возведению подземных и надземных частей зданий и сооружений и, наконец, сдачи объекта в эксплуатацию.

Каждый период и этап строительного производства характеризуется своим набором организационно-технологических документов, одна часть которых регламентирована по форме и содержанию, а другая имеет произвольный характер. Но при этом организационно-технологическая документация является, как правило, или взаимодополняющей друг друга, или юридически завершенной. В этой связи при подготовке материалов книги авторы, во-первых, рассматривали строительное производство как непрерывный процесс, начиная от реализации организационных мероприятий подготовительного периода до ввода объекта в эксплуатацию и, во-вторых, учли большой практический опыт, накопленный различными строительными организациями как при реконструкции зданий и сооружений, сносе (демонтаже) объектов, так и при работе в сложных условиях, требующих использования мобильных форм организации труда.

Авторы выражают искреннюю благодарность за ценные замечания и предложения, сделанные при рецензировании рукописи, доктору экономических наук, профессору В.Н. Кабанову и кандидату технических наук, доценту А.В. Косолапову.

Особую благодарность авторы выражают А.К. Смирновой за исключительно внимательное и корректное редактирование рукописи.

П.П. Олейник
В.И. Бродский

ВВЕДЕНИЕ

Современное строительство характеризуется масштабной инвестиционной деятельностью, результатом которой является создание в кратчайшие сроки жилых комплексов, разнообразных объектов социальной инфраструктуры и производственной сферы.

Основу капитального строительства составляют достижения научно-технического прогресса в виде унифицированных объемно-планировочных и конструктивных решений зданий и сооружений, эффективных материалов и конструкций, прогрессивных технологий и разнообразных средств механизации строительно-монтажных работ. При этом высокие технико-экономические показатели и качество строительства напрямую зависят от организационной, технологической и производственной дисциплины, которая в первую очередь определяется рациональностью организационно-технологических решений и степенью их реализации, отражающихся в разнообразной документации по строительному производству. В то же время строительное производство является исключительно динамичным и в нем, под воздействием развивающихся рыночных отношений, происходят постоянные изменения, выражающиеся, прежде всего, в увеличении доли норм рекомендательного характера с одновременным ужесточением требований по обеспечению здоровья граждан и сохранности их имущества, безопасности зданий и сооружений, охране окружающей среды. В этой связи важнейшей задачей является не только адекватное отражение, закрепление и восприятие необходимой новой информации, но и совершенствование при необходимости существующих информационных потоков. Так, например, проект производства работ является единственным регламентом производства работ на стройке и упрощение его состава и содержания может исключить возможность грамотного обоснования проведения опережающей инженерной подготовки строительных площадок, выбора эффективных методов и способов производства работ, создания нормальных производственных и бытовых условий и охраны труда.

Цели и задачи развития документации строительного производства на длительную перспективу вытекает из концепции реформирования строительной отрасли, изложенной в Федеральном законе от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании», Федеральном законе от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и других в виде требований к нормативно-правовой и нормативно-технической документации.

Глава 1

СОСТАВ И ФОРМЫ ДОКУМЕНТОВ ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ РАБОТ

1.1. Документация при подготовке объекта к строительству

Перед началом выполнения работ на объекте подрядная строительная организация:

- заключает с техническим заказчиком (застройщиком) договор строительного подряда на строительство;
- получает от технического заказчика (застройщика) нотариально заверенную копию разрешения на строительство;
- получает от технического заказчика (застройщика) проектную и рабочую документацию на весь объект или его часть, на определенные виды работ или разовый объем работ;
- принимает площадку для строительства;
- согласовывает состав субподрядных организаций с техническим заказчиком (застройщиком), заключает с ними договоры на выполнение различных видов работ и координирует их деятельность;
- заключает договоры на поставку материально-технических ресурсов;
- заключает договоры с аккредитованными лабораториями на выполнение видов испытаний, которые не могут выполняться собственными силами;
- разрабатывает организационно-технологическую документацию*, к которой относится проект производства работ (ППР) и технологические карты (ТК), содержащие решения по организации строительного производства и технологии строительных и монтажных работ.

1.1.1. Договор строительного подряда

Договор строительного подряда заключается между подрядной строительной организацией и техническим заказчиком на строи-

---

* Содержание этого пункта изложено в главе 2.

тельство или реконструкцию предприятия, здания, сооружения или иного объекта, а также на выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ. Договор строительного подряда заключается также на работы по капитальному ремонту зданий и сооружений.

Договор строительного подряда представляет собой вид договора подряда и предусматривает обязанность подрядчика в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену.

Классический договор строительного подряда содержит:

- Существенные (обязательные) условия договора строительного подряда:
  - условие о предмете договора строительного подряда (полная и точная информация об объекте нового строительства и/или иных работах, связанных со строящимся объектом);
  - условие о сроках договора строительного подряда (срок начала и срок окончания работ);
  - условие о цене договора строительного подряда;
  - условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров строительного подряда, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.
- Дополнительные условия, которые стороны могут согласовать и отразить в договоре строительного подряда.

Такие условия позволяют сторонам определить объем и характер своих прав и обязанностей, установленных законодателем в диспозитивных нормах:

- требования к качеству работ;
- гарантии подрядчика;
- страхование рисков;
- оплата работ;
- состав и содержание технической документации;
- субподряд;
- экономия подрядчика;
- распределение рисков между сторонами и др.

- Случайные условия договора строительного подряда (неурегулированные законом возможные условия договора строительного подряда).

- Наименование и номер договора строительного подряда.

- Дату и место заключения договора строительного подряда.

- Информацию о приложениях к договору строительного подряда.

- Реквизиты сторон (представителей сторон).

Основными обязанностями подрядчика, согласно договору, являются:

- осуществление строительства и связанные с ним работы в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, и со сметой, определяющей цену работ;

- обеспечение строительства материалами, деталями и конструкциями или оборудованием, если договором строительного подряда не предусмотрено, что обеспечение строительства в целом или в определенной части осуществляет заказчик;

- устранение по требованию заказчика и за его счет недостатков, за которые подрядчик не несет ответственности, если это предусмотрено договором строительного подряда;

- обеспечение эксплуатации объекта после его принятия заказчиком в течение указанного в договоре срока, если это предусмотрено договором;

- исполнение полученных в ходе строительства указаний заказчика, если такие указания не противоречат условиям договора строительного подряда и не представляют собой вмешательство в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика.

При этом подрядчик имеет право:

- отказаться от договора строительного подряда и потребовать от заказчика уплаты цены договора пропорционально выполненной части работ в случае обнаружившейся невозможности использования предоставленных заказчиком материалов или оборудования без ухудшения качества выполняемых работ и отказа заказчика от их замены;

- требовать возмещения разумных расходов, которые понесены им в связи с установлением и устранением дефектов в технической документации;

- требовать пересмотра сметы, если по не зависящим от него причинам стоимость работ превысила смету не менее чем на десять процентов;

- отказаться от дополнительных работ заказчика, если они не входят в сферу профессиональной деятельности подрядчика либо не могут быть выполнены подрядчиком по не зависящим от него причинам;

- приостановить соответствующие работы с отнесением убытков, вызванных простоем, на счет заказчика, если в течение 10 дней подрядчик не получил от заказчика ответа на обнаружившиеся в ходе строительства не учтенные в технической документации работы и в связи с этим необходимость проведения дополнительных работ и увеличения сметной стоимости строительства.

Кроме того, следует иметь в виду, что если объект строительства до его сдачи в эксплуатацию разрушен или поврежден вследствие недоброкачественности предоставленного заказчиком материала (деталей, конструкций) или оборудования либо исполнения ошибочных указаний заказчика, подрядчик вправе требовать оплаты всей предусмотренной сметой стоимости работ при условии, что подрядчик выполнил свою обязанность по предупреждению заказчика о возникшей ситуации и до получения от него указаний приостановил работу после обнаружения: непригодности или недоброкачественности предоставленных заказчиком материалов, оборудования; возможных неблагоприятных для заказчика последствий выполнения его указаний о способе исполнения работы; иных не зависящих от подрядчика обстоятельств, которые грозят годности или прочности результатов выполняемой работы либо создают невозможность ее завершения в срок.

Если при выполнении строительства и связанных с ним работ обнаруживаются препятствия к надлежащему исполнению договора строительного подряда, каждая из сторон обязана принять все зависящие от нее разумные меры по устранению таких препятствий. Сторона, не исполнившая этой обязанности, утрачивает право на возмещение убытков, причиненных тем, что соответствующие препятствия не были устранены. Расходы стороны, связанные с исполнением этих обязанностей, подлежат возмещению другой стороной в случаях, когда это предусмотрено договором строительного подряда.

Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства, составляющего предмет договора строительного подряда, до приемки этого объекта заказчиком несет подрядчик.

Договор строительного подряда может предусматривать дополнительные, по сравнению в предусмотренными законодательством, требования к качеству работ.

Если иное не предусмотрено договором строительного подряда, подрядчик гарантирует достижение объектом строительства указанных в технической документации показателей и возможность эксплуатации объекта в соответствии с договором строительного подряда на протяжении гарантийного срока. Установленный законом гарантийный срок может быть увеличен соглашением сторон.

Подрядчик несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, а заказчик должен заявить о них подрядчику в разумный срок по их обнаружению (в пределах пяти лет, если договором не установлен более продолжительный срок).

Важнейшим фактором договорных отношений является принятие формы договорной цены, которая, как правило, может быть одной из следующих:

- на основе цены, определяемой по законченному проекту и устанавливаемой по согласованию сторон или в результате торгов (практикуется обычно при реализации несложных проектов с заранее известными условиями строительства);

- на условиях возмещения фактической стоимости строительства по текущим ценам на материально-технические ресурсы и получения подрядчиком установленной прибыли — так называемая открытая цена (способ, наиболее приемлемый относительно сложных объектов в условиях инфляции, отсутствия на момент установления цены необходимой проектной документации).

На стадии подготовки к участию подрядных торгов строительная организация оценивает свои возможности и вырабатывает соответствующие предложения по цене объекта, продолжительности его строительства и т.д.

Для определения договорной цены, как правило, используются действующие методические материалы, расчеты стоимости строительства по проекту, ТЭО, прейскуранты, привязанные к местным

условиям, данные о фактической стоимости объектов-аналогов и другие убедительные для договаривающихся сторон сведения.

При установлении сроков реализации договора рекомендуется ориентироваться на СНиП 1.04.03–85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» и Региональные нормы продолжительности строительства зданий и сооружений в городе Москве (М., 2007), а также на собственный производственный опыт подрядчика и его субподрядчиков.

Особые условия подряда формируются на основе баланса экономических интересов технического заказчика (застройщика) и подрядчика, определяют их дальнейшие производственно-хозяйственные взаимоотношения и они могут быть пересмотрены лишь с обоюдного согласия сторон.

Права договаривающихся сторон защищены законодательством Российской Федерации. Для этого договор подряда на строительство следует юридически правильно составить. Его положения должны охватывать необходимую сферу отношений заказчика и подрядчика, не допуская двоякого толкования этих отношений. Поэтому при заключении и оформлении договоров подряда рекомендуется пользоваться как методическим пособием Руководством по составлению договоров подряда на строительство в Российской Федерации (М., 1992).

В ходе работы по заключению значительных договоров подряда на строительство подрядчику целесообразно консультироваться с основными специализированными строительными организациями, которых он намерен в дальнейшем как генеральный подрядчик (генподрядчик) привлечь в качестве субподрядчиков для выполнения отдельных или специальных работ. В последующем с такими организациями, имеющими свидетельства о допуске к определенным видам работ, генподрядчик заключает договоры субподряда.

1.1.2. Разрешение на строительство

Разрешение на строительство является документом, дающим право осуществлять строительство объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов.

Разрешение на строительство является основанием для выноса геодезическими службами осей зданий и других сооружений в натуру.

В разрешении на строительство объекта капитального строительства (рис. 1.1) предоставляемого лицу, осуществляющему строительство, указывается:

- наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющего выдачу разрешения на строительство;
- наименование организации технического заказчика (застройщика), получающего решение на строительство, с данными юридического и фактического адресов и банковскими реквизитами;
- номер разрешения на строительство;
- наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией, с краткими проектными характеристиками;
- описание этапов строительства, если разрешение выдано на отдельные этапы;
- полный адрес объекта капитального строительства;
- срок действия разрешения на строительство, соответствующего проекту организации строительства (ПОС);
- дата выдачи разрешения на строительство с заверенной печатью подписью уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство.

Кроме разрешения на строительство лицу, осуществляющему строительство, техническим заказчиком (застройщиком) предоставляется:

- постановление органов местного самоуправления о предоставлении земельного участка для строительства, в соответствии с п. 8 ст. 8, Земельного кодекса Российской Федерации;
- акт выбора земельного участка для строительства объекта капитального строительства, утвержденный решением органа местного самоуправления, либо исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации;
- техническая документация на геодезическую разбивочную основу и закрепляемые на площадке строительства пункты геодезической основы.

Кому _____

(*наименование застройщика*)

_____

(*фамилия, имя, отчество — для граждан,*

_____

полное наименование организации — для юридических лиц,

_____

его почтовый индекс и адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

№ _____

_____

(*наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти,*

_____

или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного

_____

самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства _____

(*ненужное зачеркнуть*)

_____

(*наименование объекта капитального строительства*)

_____

(*в соответствии с проектной документацией, краткие проектные характеристики, описание этапа*

_____

строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции)

_____

расположенного по адресу _____

(*полный адрес объекта капитального строительства с указанием*

_____

субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

_____

Срок действия настоящего разрешения до «____» _____ 20____ г.

_____ _____ _____

(*должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство*) (*подпись*) (*расшифровка подписи*)

«____» _____ 20____ г.

М.П.

Действие настоящего разрешения продлено до «____» _____ 20____ г.

_____ _____ _____

(*должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство*) (*подпись*) (*расшифровка подписи*)

«____» _____ 20____ г.

М.П.

Рис. 1.1. Форма разрешения на строительство

К акту выбора земельного участка прилагаются ситуационный и генеральный планы, расположение земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте территории с отображением границ кадастрового квартала, а также выданные учреждениями местной администрации технические условия на присоединение объекта к инженерным сетям общего пользования с требованиями органов государственного надзора за обеспечением сохранности окружающей среды, безопасностью людей в случае пожара, аварий, стихийных бедствий и за обеспечением благоприятных условий для проживания людей в рядом расположенных населенных пунктах.

Кроме разрешения на строительство подрядной строительной организации техническим заказчиком (застройщиком) предоставляется:

- постановление органов местного самоуправления о предоставлении земельного участка для строительства;
- акт выбора земельного участка для строительства объекта капитального строительства, утвержденный решением органа местного самоуправления, либо исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации;
- техническая документация на геодезическую разбивочную основу и закрепляемые на площадке строительства пункты геодезической основы.

1.1.3. Проектная и рабочая документация

Проектная и рабочая документация, передаваемая техническим заказчиком (застройщиком), должна пройти экспертизу и иметь положительное заключение. При этом проектная документация предварительно утверждается техническим заказчиком (застройщиком) и передается на электронном и бумажном носителях в двух экземплярах с наличием на каждом листе штампа и подписи ответственного лица.

Подрядная строительная организация выполняет входной контроль переданной ему для исполнения проектной и рабочей документации, передает техническому заказчику (застройщику) перечень выявленных в ней недостатков и проверяет их устранение. Срок выполнения входного контроля проектной документации устанавливается в договоре подряда.

При входном контроле проектной документации проверяются:

- комплектность проектной и входящей в ее состав рабочей документации в объеме, необходимом и достаточном для производства работ;
- взаимная увязка размеров, координат и отметок (высот), соответствующих проектных осевых размеров и геодезической основы;
- наличие согласований и утверждений;
- соответствие границ стройплощадки на строительном генеральном плане установленным сервитутам;
- наличие ссылок на нормативные документы, на материалы и изделия;
- наличие требований к фактической точности контролируемых параметров;
- условия определения с необходимой точностью предлагаемых допусков на размеры изделий и конструкций, а также обеспечение выполнения контроля указанных в проектной документации параметров при установке изделий и конструкций в проектное положение, наличие указаний о методах и оборудовании для выполнения необходимых испытаний и измерений со ссылкой на нормативные документы;
- техническая оснащенность и технологические возможности выполнения работ в соответствии с проектной документацией;
- достаточность перечня скрытых работ, по которым требуется производить освидетельствование конструкций объекта, подлежащих промежуточной приемке.

При анализе проектной документации подрядная строительная организация устанавливает возможность применения новых прогрессивных методов и способов производства работ, технологических приемов, оборудования и оснастки. Также определяется соответствие фактического расположения указанных в проектной документации мест и условий подключения временных инженерных сетей.

1.1.4. Приемка площадки для строительства

Приемка строительной площадки и геодезической разбивочной основы производится по акту в виде формы, приведенной на

рис. 1.2. При этом состояние строительной площадки, передаваемой техническим заказчиком (застройщиком), должно соответствовать условиям договора и требованиям Технического регламента о безопасности зданий и сооружений, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации и иных документов, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Подрядная строительная организация принимает у технического заказчика (застройщика) здания и сооружения, необходимые для производства работ, решения по временной подводке сетей энерго- и водоснабжения, теплопроводов и систем связи.

Техническая документация на геодезическую разбивочную основу и закрепленные на площадке строительства пункты геодезической основы передается техническим заказчиком (застройщиком) не менее чем за 10 дней до начала выполнения строительных работ, в следующем составе:

- знаки разбивочной сети строительной площадки;
- плановые (осевые) знаки внешней разбивочной сети здания (сооружения) в количестве не менее четырех на каждую ось, закрепляющие основные (главные) разбивочные оси, а также оси, определяющие габариты зданий и оси в местах температурных (деформационных) швов;
- плановые (осевые) знаки инженерных сетей, определяющих ось, начало, конец трассы, колодцы (камеры), закрепленные на прямых участках не менее чем через 0,5 км и на углах поворота и резких переломах трассы;
- нивелирные реперы по границам и внутри застраиваемой территории у каждого здания (сооружения) вдоль осей инженерных сетей не реже чем через 0,5 км;
- каталоги координат, высот и абрисы всех пунктов геодезической разбивочной основы.

Приемка геодезической разбивочной основы для строительства производится составлением акта. При этом принятые знаки геодезической разбивочной основы в процессе строительства должны находиться под наблюдением за сохранностью и устойчивостью и проверяться инструментально не реже двух раз в год (в весенний и осенне-зимний периоды) подрядной строительной организацией.

«___» _____ _____ г.

На основании договора подряда (контракта) № _____ от «___» _____ 20___ г. техническим заказчиком (застройщиком) и лицом, осуществляющим строительство (генподрядчиком)

Руководитель заказчика (застройщика) _____

(*наименование организации*)

_____

(*должность, фамилия, имя, отчество*)

Представитель лица, осуществляющего строительство (генподрядчика) _____

_____

(*наименование организации, должность, фамилия, имя, отчество*)

_____

составили настоящий акт о следующем:

1.Технический заказчик (застройщик) передал, а лицом, осуществляющим строительство (генподрядчиком), принят земельный участок под строительную площадку для объекта _____

(*наименование объекта и его местоположение, адрес*)

_____

при наличии следующей исходно-разрешительной и другой документации:

1.1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок или договор на право аренды земельного участка со сроком аренды не менее срока кредитования

1.2. Решение органов местного самоуправления о предоставлении земельного участка под строительство

1.3. Кадастровый план участка

1.4. Генеральный план участка

1.5. Утвержденная и прошедшая экспертизу проектная и рабочая документация

1.6. Разрешение на строительство

1.7. Зарегистрированные обременения земельного участка

1.8. Иная информация о земельном участке, которая может оказать влияние на строительство

1.9. Наличие инженерных систем, подведенных к границам земельного участка (электроэнергия, горячее и холодное водоснабжение, газ, телефон, кабельное телевидение, интернет и др.)

2. Состояние строительной площадки соответствует договору подряда, проектной и рабочей документации, действующим нормам и правилам в строительстве

3. Допускается производство работ подготовительного периода на строительной площадке

Руководитель заказчика (застройщика) _____ «___» _____ 20___ г.

(*подпись*)

М.П.

Представитель лица, осуществляющего строительство (генподрядчик)

_____ «___» _____ 20___ г.

(*подпись*)

М.П.

Примечание. Указывается полное наименование документов, номера, шифры, даты регистрации (утверждения) и кем выданы.

Рис. 1.2. Форма акта передачи земельного участка под строительную площадку

Дата подписания акта о передаче строительной площадки является, как правило, началом строительства. Задержка или просрочка передачи строительной площадки может служить основанием не только для пересмотра условий договора подряда о сроке и цене строительства, но и для одностороннего отказа подрядчика исполнять договор.

Акт передачи строительной площадки является дополнительным документом к договору строительного подряда, и его номер должен быть указан в основном договоре.

Заказчик обязан обеспечить юридическую чистоту земельного участка. Это необходимо для того, чтобы по окончании строительства можно было зарегистрировать право собственности на созданный недвижимый объект. Поэтому у заказчика должно быть законным способом приобретенное вещное или обязательственное право на данный участок.

Обладатель права на землю имеет право получить разрешение на строительство, а затем ввести готовый объект в эксплуатацию. Если же право на строительную площадку находится у подрядчика, то заключенный с ним договор будет классифицироваться не как строительный подряд, а как купля-продажа недвижимого имущества.

1.1.5. Согласование состава субподрядных организаций

По договору субподряда генподрядчик:

- передает субподрядчику утвержденную проектную документацию в части выполняемых им работ;
- предусматривает согласованный перечень услуг;
- устанавливает условия приема законченных объемов и видов работ.

Субподрядчик принимает на себя следующие обязательства:

- выполнить отдельные объемы и виды работ и обеспечить их надлежащее качество;
- произвести индивидуальное испытание смонтированного им оборудования и принять участие в комплексном апробировании этого оборудования;
- обеспечить совместно с генподрядчиком ввод объекта в эксплуатацию в установленный срок.

В договоре субподряда кроме основных положений при необходимости могут содержаться особые (дополнительные) условия. Договор субподряда учитывает требования законодательства и положения заключенного договора подряда между техническим заказчиком (застройщиком) и генподрядчиком. Срок действия договора субподряда определяется сторонами совместно, при этом начало и окончание его действия устанавливаются в пределах сроков действия договора подряда на строительство объекта.

Субподрядчик обязан соблюдать все положения действующего законодательства, имеющие отношение к выполнению работ на объекте, и требования нормативно-технической документации. При этом субподрядчик свои обязательства по договору подряда не может передать третьим лицам без переоформления договора с согласия генподрядчика.

Расторжение договора подряда, заключенного техническим заказчиком (застройщиком) с подрядной строительной организацией, влечет за собой расторжение договоров субподряда, заключенных лицом, осуществляющим строительство. Возмещение ущерба, причиненного досрочным расторжением договора субподряда, производится генподрядчиком или техническим заказчиком (застройщиком) в порядке, определяемом договорами подряда и субподряда в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

1.1.6. Заключение договоров на поставку материально-технических ресурсов

В случае, если обеспечение материалами объектов берет на себя полностью субподрядчик по согласованию с техническим заказчиком (застройщиком) и генподрядчиком, в договоре субподряда предусматривается возмещение затрат субподрядчику, обусловленных приобретением и доставкой этих материалов по договорной цене, а в случае увеличения их стоимости против договорной цены — оплатой разницы в цене материалов по согласованию с техническим заказчиком (застройщиком).

Порядок и условия осуществляемого по прямым заказам обеспечения строительства материалами, изделиями и оборудованием

устанавливаются по договоренности сторон, которая отражается в особых условиях к договору субподряда.

При необходимости, по соглашению сторон в договоре может быть предусмотрена проверка технических характеристик поставляемых материалов, изделий и конструкций в присутствии представителей технического заказчика (застройщика) и предприятия-изготовителя.

Как правило, договоры субподряда обязательно должны содержать следующие данные:

- наименование сторон;
- перечень работ и услуг, которые должен выполнять субподрядчик;
- сроки выполнения работ;
- порядок приемки работ и исправления выявленных недостатков;
- права и обязанности сторон;
- ответственность сторон;
- порядок расчетов.

В качестве приложений к договору подряда могут быть использованы сметные расчеты, ведомости выполняемых работ, календарный план-график выполнения работ и т.д. Данные приложения уточняют предмет договора и позволяют исключить возникновение спорных ситуаций в дальнейшем.

Стороны должны уделить особое внимание правам и обязанностям друг друга в договоре. Практика показывает, что из-за неточности формулировок часто невозможно доказать, кто из сторон не исполняет условия договора. В частности, должны быть четко прописаны обязанности генерального подрядчика перед субподрядчиком, например:

- генподрядчик обязан предоставить субподрядчику всю необходимую для исполнения работ документацию в срок не позднее трех дней с момента подписания настоящего договора;
- генподрядчик должен осуществлять контроль за ходом исполнения работ и не позднее двух рабочих дней с момента обращения субподрядчика проводить их приемку с подписанием соответствующих актов.

Конкретный объем взаимных прав и обязанностей зависит от специфики выполняемых работ и определяется сторонами в момент заключения договора субподряда.

Следует иметь в виду, что ответственность перед заказчиком за качественное и своевременное выполнение всех работ, включая и работы, выполненные субподрядчиком, несет генподрядная организация. Поэтому привлечение соисполнителей влечет за собой необходимость усиления контроля за ними. Необходимо также учитывать, что при выполнении отдельных видов работ или услуг от исполнителя требуется наличие специального разрешения — лицензии. Привлекаемые субподрядчики также должны иметь необходимую разрешительную документацию. Аналогичный порядок действует и для случаев, когда исполнитель должен быть членом саморегулируемой организации.

Договора на поставку материально-технических ресурсов включают:

- наименование, количество, развернутую номенклатуру продукции, подлежащей поставке (по маркам, видам, профилям и т.д.). Поставка оборудования и машин обеспечивается на основании спецификации;

- качество, комплектность, сортность продукции, подтверждаемые стандартами, техническими условиями, номера которых указываются в договоре. Гарантийный срок на продукцию также указывается в договоре;

- общий срок действия договора и сроки поставки конструкций, строительных материалов (сроки поставки оборудования указываются в заказной спецификации);

- конкретную договорную цену за единицу поставляемой продукции; порядок и формы расчета; платежные, почтовые и отгрузочные реквизиты поставщика и покупателя;

- другие условия, которые должны быть предусмотрены в соответствии с законодательством, и условия, которые поставщик и заказчик признают необходимым предусмотреть в договоре поставки продукции или в прилагаемых к нему особых условиях поставки (например тары и упаковки).

В договоре устанавливается также порядок отгрузки и ответственного хранения его узлов на строительной площадке, обязанности потребителя по приемке, складированию и своевременной оплате заказа.

Условия, отраженные в договорах на поставку материально-технических ресурсов, должны:

Конец ознакомительного фрагмента.
Приобрести книгу можно
в интернет-магазине
«Электронный универс»
e-Univers.ru