

Тема 1.1. Основные понятия, определения, концепции

Вопросы для обсуждения:

- 1) Контракт: понятие.
- 2) Юридический и экономический подход к понятию «контракт».
- 3) Теория контрактов (понятие контракта, виды контрактов).
- 4) Классический контракт: понятие, особенности.
- 5) Неоклассический контракт: понятие, отличительные характеристики.
- 6) Отношенческий контракт.
- 7) «Совершенный контракт».
- 8) Несовершенный контракт.
- 9) Имплицитный контракт.
- 10) Явные и неявные контракты (формальные и неформальные).
- 11) Стимулирующие контракты.
- 12) Теория агентских отношений.
- 13) Концепция «Open Book».
- 14) Внешняя и внутренняя среда строительного бизнеса.
- 15) Глобальные строительные компании.

Совершенный (исчерпывающий, полный) контракт – это идеально разработанный, всеобъемлющий контракт, определяющий, что надлежит делать каждой из сторон при всех возможных обстоятельствах, включая случаи невыполнения контракта, и являющийся оптимальным вариантом для каждой из сторон контракта. Это контракт в мире совершенной (полной) информации, где, если вспомнить начала микроэкономики, не бывает продолжительных трансакций, где все можно сделать одномоментно. Т.е. во всех случаях (кроме тех, что связаны с процессами, продолжительными чисто технологически) контракты будут выполнены одномоментно, ибо полностью совпадают с физическим перемещением объектов.

Мир совершенной информации предполагает следующие условия:
абсолютную рациональность (absolute rationality);
полную информацию (perfect information);
абсолютные вычислительные способности (instant calculation), в том числе прогностические способности

Свойства:

Complete contract должен определить распределение издержек и результатов в каждом из возможного множества случаев. Полным контрактом определяются издержки, с которыми связана деятельность агентов в каждом из случаев, и та выгода, которая обусловлена их деятельностью.

При этом complete contract должен предусмотреть абсолютно все случаи несоблюдения одной из сторон тех или иных условий контракта и соответствующие этому штрафные санкции.

У сторон должно отсутствовать желание в дальнейшем пересматривать условия контракта.

Контракт – добровольный, он реализуется без принуждения и основывается на принципах взаимной выгоды.

Указанная абстракция не может быть написана по целому ряду причин::

1. Ограниченная рациональность сторон
2. Непредвиденные обстоятельства и невозможность точного прогнозирования. А поскольку контракт невозможно прописать полностью, в нем всегда возникают "contract holes" ("контрактные дыры").
3. Асимметрия информации

4. Неточность языка
5. Несовершенство выполнения обещаний
6. Конфликт интересов сторон
7. Высокие альтернативные издержки расчётов и заключения контрактов, например, при учёте таких обстоятельств, которые маловероятны и нет опыта действий, который мог бы служить ориентиром для подобных случаев.

Недоопределенность контрактов есть их имманентное свойство.

С английского языка «complete contract» можно перевести также, как «завершённый (т.е. выполненный) контракт», но лучше его называть «исчерпывающим контрактом». Такой контракт не может быть написан по целому ряду причин, однако указанная абстракция необходима для понимания, чем является контракт сам по себе, а также какие отступления от совершенства контракта и в каких формах допустимы.

Понятие «complete contract» («полный контракт») ввели Милгром и Робертс. Рассмотрим **основные черты** таких контрактов.

1. Complete contract должен абсолютно точно установить, что каждая сторона обязана делать в каждом возможном случае развития событий. Однако, поскольку мы живем в мире достаточно неопределенном (наши знания ограничены), количество таких случаев представляет собой бесконечность уже на уровне первого шага в исполнении данного контракта.

2. Complete contract должен определить распределение издержек и результатов в каждом из возможного множества случаев. Иными словами, полным контрактом определяются издержки, с которыми связана деятельность агентов в каждом из случаев, и та выгода, которая обусловлена их деятельностью.

3. При этом complete contract должен не только определить все возможные реализации внешних событий или каких-то вариантов в исполнении данного контракта, но и предусмотреть абсолютно все случаи несоблюдения одной из сторон тех или иных условий контракта и соответствующие этому штрафные санкции.

4. Основные положения complete contract должны формироваться таким образом, чтобы каждая из сторон сочла для себя оптимальным в каждый данный момент соблюдать условия контракта, потому что контракт – добровольный, он реализуется без принуждения и основывается на принципах взаимной выгоды.

Представим себе гипотетически такой контракт, в котором обе стороны могут прописать все. Его еще называют «perfect contract» - «совершенный контракт». Это контракт в мире совершенной (полной) информации, где, если вспомнить начала микроэкономики, не бывает продолжительных трансакций, где все можно сделать одномоментно. Милгром и Робертс очень удачно назвали такой контракт «complete contract», потому что он сразу в момент своего заключения фактически оказывается выполненным. Т.е. во всех случаях (кроме тех, что связаны с процессами, продолжительными чисто технологически) контракты будут выполнены одномоментно, ибо полностью совпадают с физическим перемещением объектов.

В мире реальном условия совершенного контракта отсутствуют, поэтому контракты у нас несовершенные. И задача теории контрактов состоит как раз в том, чтобы выделить различные виды несовершенства контрактов; объяснить, каким образом сделки все же заключаются; и определить ту грань, за которой они перестают заключаться.

Если совершенный контракт дает абсолютное предвидение всех возможных обстоятельств, то в действительности как фирмы, так и индивиды не могут даже отдаленно предвидеть варианты, с которыми встретятся. И выживают они в столь неопределенном мире именно благодаря контрактам. Ими они как бы скрепляют себя друг с другом, чтобы противостоять окружающей неопределенности. Естественно, сами по себе эти узы непрочны. Недоопределенность контрактов есть их имманентное свойство (в противном случае не было бы самого предмета исследования).

Несовершенный контракт:

1) *Spot market contracts* - *точковые контракты*.

Эти рыночные контракты можно представить следующим образом: участники сделки встретились, обменялись, разошлись. *Spot market contracts* характеризуются своей минимальной защищенностью, минимальной прописанностью. Они либо используют стандартную форму контрактных обязательств, либо опираются на существующее законодательство. *Spot market contracts* могут существовать, только когда относительная ценность капитала, вложенного участниками в контракт, сравнительно невелика. Естественно, вступая в контракт, который отнимает 20 % капитала, экономический агент не будет его оформлять, как *spot market contract*.

Внешне *spot market contracts* очень похожи на совершенные (идеальные) контракты, хотя таковыми и не являются. Похожи они тем, что мгновенны. Они очень редко предполагают какие-то судебные разбирательства, взаимозависимости и т.д. Помогает им быть похожими на совершенные контракты также конкуренция на рынке, которая давит на участников экономической жизни, вынуждая быть честными и пытаться исполнять контракты. Рынок таких разовых контрактов, где важна практически только цена, дает вполне адекватную ценовую информацию. Там, где существует эффективно работающий рынок с эффективным ценовым механизмом, «точковые» контракты очень широко распространены. Чем больше такого рода контрактов, тем эффективнее экономика, потому что они предполагают минимальные усилия сторон и минимальные затраты, т.е. минимальные трансакционные издержки сторон.

Трансакционные издержки минимальны, когда в экономике существуют

- адекватная информация (*adequate information*),
- свободная конкуренция (*free competition*),
- жесткое законодательство (*strong legislation*),
- атмосфера доверия (*trust*).

Именно эти четыре элемента обуславливают *spot market contracts*. В ряде развитых европейских стран до 60 % всех контрактов малого объема – устные (люди встречаются, договариваются и переводят друг другу деньги на основе устных обещаний). Но если система информации неадекватна, экономическим агентам придется затрачивать дополнительные усилия на поиск информации, и *spot market contracts*, т.е. контракты в простом виде, существовать уже не будут, как не будут они существовать и при наличии проблем со свободной конкуренцией. Жесткое законодательство гарантирует простоту такого контракта. Дополнительно его простоту гарантирует атмосфера **доверия** (с доверием друг к другу связаны мягкие институты).

Relational contracts – **отношенческие, или реляционные контракты**. Понятие «отношенческий контракт» ввел О.Уильямсон. Отношенческие контракты, как и точковые, не прописывают всей цепочки последовательных

действий (что и невозможно). Вместо этого они фокусируются на описании целей и принципов взаимодействия сторон.

В качестве примера такого контракта Милгром и Робертс приводят совместный исследовательский проект фирм «Apple» и «Microsoft». Предполагая произвести некий микропроцессор или некое программное обеспечение (software), стороны для этой цели создают совместное предприятие, фиксируют обязательства участников, число сотрудников, которых направляет в это предприятие каждая сторона, разделение издержек и разделение возможных прибылей, а также порядок разрешения споров. (Обычно пишется, что споры должны разрешаться в дружественной атмосфере, что означает: стороны не должны подавать друг на друга в суд и не должны вовлекать в споры общественность, т.е. не должны допускать утечек в средства массовой информации.)

Это классический relational contract - стороны надеются друг на друга, будучи связаны одной целью, и их взаимоотношения достаточно устойчивы, поскольку фирмы заинтересованы в кооперации друг с другом; однако в контракте не описывается, что конкретно должна делать каждая из сторон.

В случае **отношенческого контракта** взаимоотношения достаточно формальные, экономически не очень значимые.

Большая часть отношенческих контрактов связана с проблемой инвестиций в специфические активы. Именно эти инвестиции создают основную сеть и внутреннюю структуру таких контрактов.

Employment contracts - **контракты найма**. Можно включить сюда и контракты привлечения финансовых средств фирмы.

Implicit contracts - **имплицитные контракты**. Любой из контрактов может быть имплицитным, если он опирается в конечном счете не на жесткие, а на мягкие институты (т.е. на традицию). Имплицитный контракт отличается тем, что его не заключают. Предполагается, что человек просто обязан его выполнять, ибо так принято вести себя в обществе. Имплицитные контракты чаще всего существуют как многосторонние контракты, и само их выделение достаточно спорно. Ведь многосторонний контракт – это фактически обязательства человека вести себя определенным образом по отношению к определенному сообществу. Нарушая эти обязательства, человек нарушает представления людей о том, каким должно быть их будущее, и они его карают - перестают с ним общаться или заключают в тюрьму.

Концепция OPEN BOOK: КОНЦЕПЦИЯ ОТКРЫТОЙ КНИГИ» ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

При реализации инвестиционно-строительных проектов по методике Open Book или «Открытая книга» речь идет о контрактах, в которых оговаривается порядок ценообразования контракта по методу компенсации затрат (Cost+Fee). Основной причиной появления таких контрактов выдвигается невозможность определения полной стоимости объекта, проекта или конкретных работ в силу незавершенности предыдущих этапов инвестиционно-строительного процесса, отсутствия ряда исходных документов и по разным другим причинам. При этом опускается тот факт, что метод реализации контрактов с ценообразованием по методу компенсации затрат вполне может быть применён и при наличии рабочего проекта, сводной сметной стоимости и прочих необходимых документов для формирования окончательной цены.

Методика Cost+Fee может быть реализована в нескольких вариантах, большинство из которых применимы для контрактов, реализуемых по методике Open Book с оговорёнными ограничениями.

Контракты можно классифицировать *по методу определения стоимости контракта* следующим образом:

1. Стоимость контрактов, основанная на объявленной цене работ;
2. Стоимость контрактов, основанная на компенсации затрат.

Стоимость работ, основанная на компенсации затрат, в свою очередь, подразделяется на два вида:

2.1 Метод целевых затрат (Target cost);

2.2 Метод возмещения затрат (Cost+Fee), который предполагает такие варианты;

- i. Фи – как процент от затрат;
- ii. Фи – как фиксированная сумма (Cost+Fix);
- iii. Фи – как процент от затрат + фиксированная премия за какой-то результат (как вариант: Фи – как фиксированная сумма + процентная премия от экономии);
- iv. Фи – процент от затрат со скользящей шкалой, зависящей от затраченного времени, количества вовлеченных трудовых ресурсов и производственных активов.

Ценообразование контракта по методике Cost+Fee в условиях отсутствия окончательного представления о проекте и его цене применимо в различных вариантах. Например, если для однотипных работ вознаграждение может быть предусмотрено в виде процента к стоимости, а для комплекса разных работ – как фиксированное вознаграждение. Кроме того, возможны любые смешанные и производные варианты определения вознаграждения, возникновение которых может быть обусловлено тендерными процедурами. Например, обязательное условие тендера по оплате вознаграждения от объёма сданных работ, а не произведенных в целом с учетом закупок материалов, может привести к существенному кассовому разрыву у Подрядчика в силу отсутствия полной рабочей документации в принципе и, соответственно, невозможности сдачи исполнительной документации. В такой ситуации применима схема, по которой до появления рабочей документации

вознаграждение фиксируется ежемесячно ($Fee = Fix$), а после передачи документации – по любому иному принципу. Но и эта схема неприменима для ситуации с Open Book, так как сдача работ в соответствие с проектной документацией предполагает безусловное наличие и понимание сводных цен.

Утверждение, что способ ценообразования $Cost+Fee$ является единственно определяющим критерием отнесения контрактов к методике Open Book – явно недостаточно и логически не полное.

Для того чтобы реально взглянуть на применимость методики Open Book при реализации инвестиционно-строительных проектов, необходимо принять два тезиса:

1. Рассматривать Open Book не как методику (т.е. не как описание приёмов выполнения какой-то операции или способов достижения какого-то результата), а как концепцию, т.е. определяющую точку зрения на явление, применимую к системному обороту;
2. Рассматривать концепцию Open Book с исходной исторической позиции, исходя из анализа причин возникновения потребности в этом инструменте реализации инвестиционно-строительных проектов.

1. Концепции Open Book.

В общем случае само словосочетание «Open Book» отражает три основных понятийных тренда:

1. Перенос финансово-бухгалтерской дефиниции в концепцию управления инвестиционно-строительными проектами. В этом варианте ситуация Open Book предполагает наличие разрыва между доходами и расходами на определённый момент времени, что не позволяет свести баланс т.е. «закрыть» книгу учета. По отношению к управлению инвестиционно-строительными проектами эта концепция справедливо отражает совокупность проектов, реализация которых уже началась, причем задолго до окончательного решения об экономической или иной целесообразности проекта вообще. Другими словами, книга затрат уже «открыта», а общая потребность в затратах и, хотя бы примерные оценки потребности в ресурсах только обсуждаются. Методика ценообразования Open Book предполагает возможность раннего начала работ до появления конечного бюджета. Такую методику Open Book называют *Концепцией раннего старта*.
2. Другим источником дефиниции Open Book является формат проведения тендерных торгов, связанный условием полного открытия информации об участниках конкурса, включая систему ценообразования, калькуляции себестоимости работ и продукции, накладные расходы и прочие затраты, сравнение которых могло бы более точно выявить победителя. Такая методика раскрывает реальные «карты» участников торгов, в том числе коммерческие секреты, что делает их уязвимыми, но с другой стороны - помогает Заказчику понять многие технические, технологические и иные тонкости ценообразования у Подрядчиков, что в результате позволяет сделать правильный выбор, не ориентируясь только на цену товаров, работ и услуг. С другой стороны, такой подход позволяет и самим Подрядчикам получать одинаковую информацию по всем вопросам, возникающим при подготовке предложений. Подрядчики, задающие разные вопросы и уточняющие различные аспекты подготовки коммерческих и технических предложений получают информацию о всех других вопросах других участников и, разумеется, ответы на них, что делает конкурс более справедливым. Условно такую методику Open Book называют *Конкурсной концепцией*.

3. **Концепция Open-Book Management.** В основе этой концепции лежит система открытого управления компанией, когда все сотрудники знают не только положение дел в своей деятельности, но и в курсе всех показателей работы компании. Руководители компаний не только вовлекают сотрудников в постановку целей, обсуждение стратегии компании, ключевых решений, но и показывают им, как работа каждого влияет на финансовые показатели фирмы, открывают большинству данные об обороте, прибыли, поощряют сотрудников использовать финансовую информацию в их работе. Применительно к управлению инвестиционно-строительными проектами эта концепция может быть составной частью политики мотивации групп управления проектами.

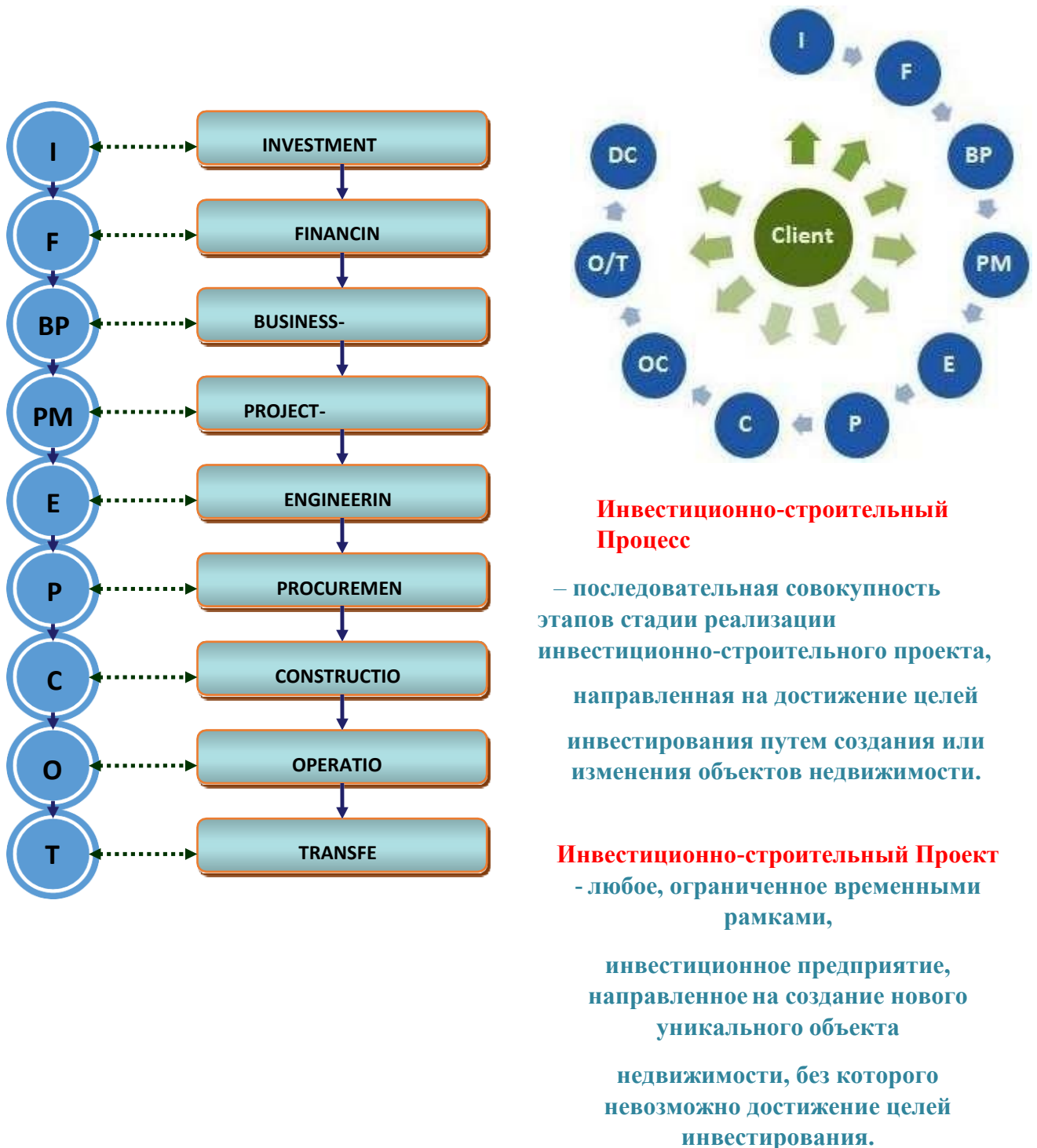


Рис. 1. Классический жизненный цикл инвестиционно-строительных проектов.

1. Методика Open Book как концепция раннего старта.

Появление методики Open Book как концепции раннего старта было обусловлено объективной невозможностью реализации некоторых проектов в соответствии с классическим инвестиционно-строительным процессом. Классический инвестиционно-строительный процесс (далее ИСП) рассматривается как последовательная совокупность этапов достижения целей инвестирования путем реализации инвестиционных проектов в области создания и/или изменения объектов недвижимости и представляет собой логическую последовательность этапов реализации инвестиционного проекта, которую можно представить двумя способами (см. рис.1).

Но реализация инвестиционно-строительных проектов не всегда проходит по классическому сценарию. Есть целый комплекс факторов, вынуждающих приступить к реализации проекта задолго до его обоснования и даже подбора технических решений. В общем случае факторы для раннего старта проекта можно классифицировать с позиции экономических интересов следующим образом:

1. Проекты с гарантированной доходностью;
2. Проекты, для которых экономические показатели вторичны;

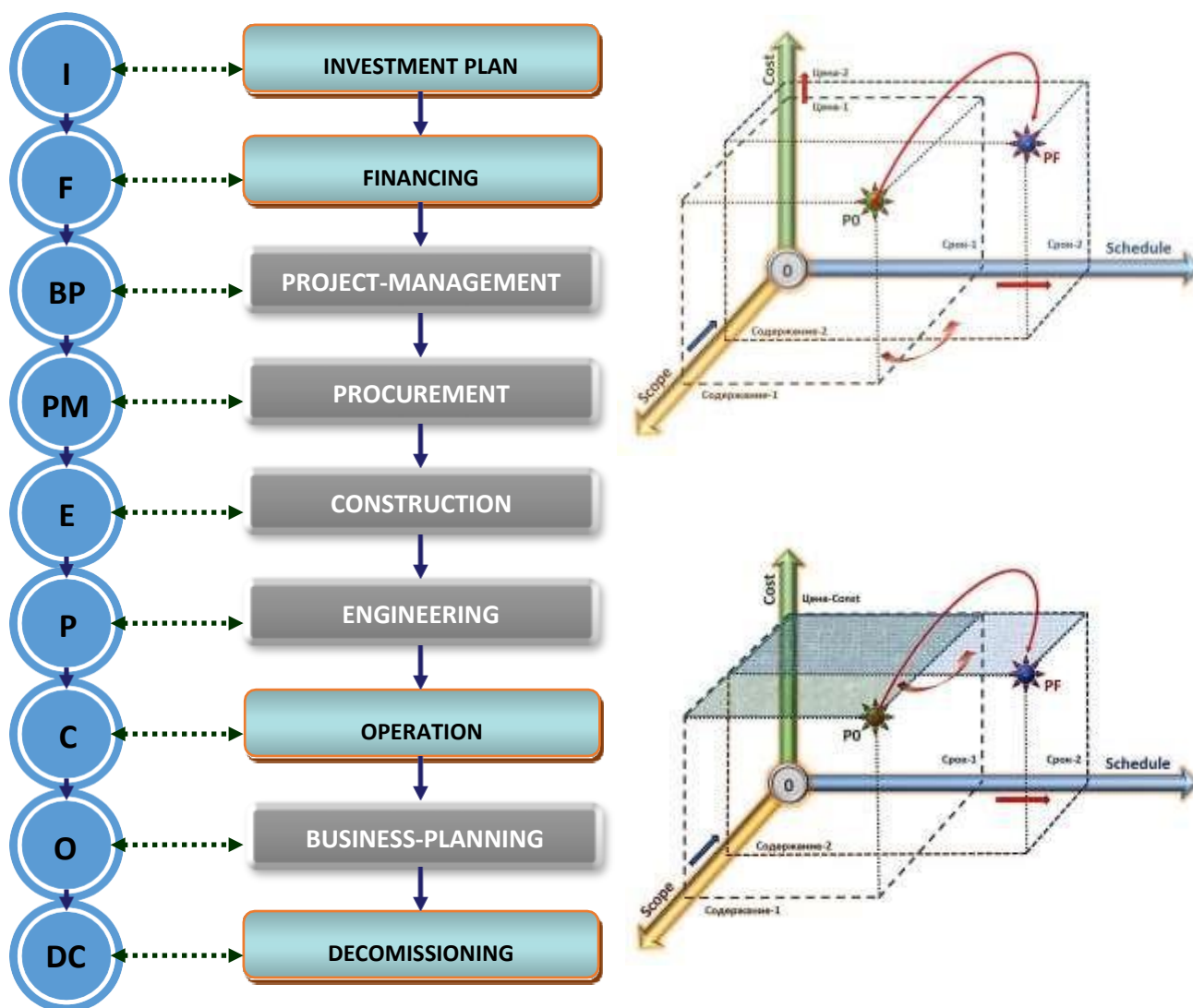


Рис. 2. Варианты экстремальных ИСП для концепции Open Book.

1. Проекты с гарантированной доходностью.

- 1.1 Проекты, доходность которых заведомо превышает любые затраты, например, обустройство месторождений с доказанными запасами, превышающими инвестиции в десятки раз;
- 1.2 Проекты, доходность которых обусловлена налоговой эффективностью от развития инфраструктуры: дороги, инженерные сооружения общего пользования, транспортная и логистическая инфраструктура и т.п.;
- 1.3 Проекты, доходность которых гарантирована в силу государственных гарантий по венчурным и социально-ответственным инвестициям.

2. Проекты с вторичными экономическими интересами.

- 2.1 Временные факторы – главным фактором проекта является срок его ввода. Например, это могут быть какие-либо защитные и иные сооружения, ввод которых влияет на безопасность жизнедеятельности целых городов и групп населения. В таких случаях ранний старт работ оправдан, и экономическая эффективность проекта не является решающим фактором для принятия решения.
- 2.2 Политические факторы – строительство объекта обеспечивает глобальную и локальную безопасность, его срочное и раннее строительство является само по себе политически значимым аспектом, не говоря уже о законченном проекте.
- 2.3 Инфраструктурные проекты – проекты, сроки реализации которых не укладываются в рамки инвестиционного анализа или типового бизнес-планирования, а представляют собой долгосрочные проекты с привлечением мега инвестиций на несколько лет вперед.

Жизненный цикл проекта может принять некую конфигурацию, отличную от классического инвестиционно-строительного процесса. Вариант такого события представлен на рис.2 и подходит для ситуации срочного начала работ, когда проекта нет как такового или в определённой стадии, нет исходных данных для проектирования, нет технических условий для расчета потребностей в энергосредствах, но нет причин для того, чтобы откладывать начало строительства. Тем более, если источники финансирования согласованы и в достаточной степени открыты для финансирования подрядчиков. Безусловно, условия концепции Open book предполагают, что рано или поздно проект и экономические оценки появятся, поэтому на условиях открытой книги не выполняется проект целиком. Но часть работ можно выполнять и в условиях подготовки проекта, проведения изыскательских работ, а проведение экономической экспертизы в условиях важности проекта может быть в принципе отнесено на последний этап.

Примеры работ:

- 1. При строительстве крупных площадочных объектов, включающих дифференцированные и не связанные между собой технологические комплексы, возможно выполнение ряда общих работ без полного проекта.
- 2. Строительство объектов, состав работ в которых отработан и понятен, ценообразование проработано опытным путем, единственное, чего нет – это полной картины объёмов работ. Строительство дорог, транспортных коридоров и трубопроводных транспортных сетей.
- 3. Срочное начало работ по строительству крупных инфраструктурных проектов, состав и объём работ которых до конца не просчитан, но срок выполнения работ даже по экспертным оценкам таков, что начинать их можно немедленно, без ущерба для цены проекта.

2. Ценообразование в концепции Open Book.

Исходя из предпосылки об отсутствии окончательного состава работ, об отсутствии окончательного проектного представления об объекте, в условиях отсутствия окончательных технологических решений и не законченных изыскательских работах, принимается решение о ведении работ подготовительного этапа или о строительстве вспомогательных сооружений. В этом случае контракты с подрядчиками могут включать следующие варианты ценообразования:

1. **Стоимость, основанная на цене работ:** Фиксированная цена за единицу работ (Measure & Value):
 - a. Рассчитывается по известному объёму работ;
 - b. Сравниваются тарифы за единицу работ;
 - c. Подрядчик предлагает тарифы на виды работы;
 - d. Тарифы могут варьироваться по объёмам работ, учитывать эффект масштаба производства;
 - e. Окончательная цена появляется в конце работ;
 - f. Изменение объёмов на фиксированный лимит может повлечь изменение тарифов.
2. **Стоимость контрактов, основанная на компенсации затрат:** Метод возмещения затрат (Cost+Fee), который для случая Open Book предполагает такие варианты:
 - A. Фи – как процент от затрат;
 - B. Фи – как фиксированная величина к некоторому объёму работ;
 - C. Фи – как процент от затрат + фиксированная премия за какой-то результат;
 - D. Фи – фиксированная величина со скользящей шкалой, зависящей от затраченного времени, количества вовлеченных трудовых ресурсов и производственных активов.
3. **Стоимость контрактов, основанная на сочетании двух предыдущих методов в различных комбинациях и вариантах, например,**
 - A. Затраты на производство работ – по единичным расценкам (которые уже содержат прибыль подрядчика);
 - B. Затраты на строительство временных зданий и сооружений и их содержание – по фактическим, но утвержденным заказчиком затратам + фи;
 - C. Затраты на финансовые операции (страхование, кредитование, лизинг экстраординарной техники) – компенсация по фактическим затратам без вознаграждения (как вариант);
 - D. Компенсация инжиниринговых услуг – как процент от общих затрат, процент от работ, выполняемых субподрядчиками и субпроектировщиками, и т.п.

Возможны и другие комбинации сочетаний двух основных методов, но в любом случае это называется методом согласования порядка ценообразования при работе по концепции Open Book. Порядок ценообразования в данной ситуации рассматривается как симбиоз различных условий и договоренностей между заказчиком и Подрядчиком, как по вопросам ценообразования, так и по вопросам передачи рисков выполненных работ. Учитывая, что в концепции Open Book, как концепции раннего старта чаще всего нет установленных или жестких сроков окончания работ, основной риск подрядчика – это качество работ, технологическая чистота их исполнения, производительность поставленных им агрегатов и узлов оборудования для неосновного производства.

В большинстве случаев заказчики прибегают к разным вариантам рассмотрения единичных расценок – с учетом плановой прибыли подрядчика или без маржинальной доходности генподрядчика. В общем случае. Если заказчик вынужден привлечь генерального подрядчика на контракт по методу Открытой книги, он согласовывает с ним порядок ценообразования с расценками без прибыли, а генподрядчик в свою очередь – устанавливает с субподрядом расценки полного состава, т.е. со всеми необходимыми элементами цены.

3. Отбор подрядчиков в концепции Open Book.

Понимая возможные варианты ценообразования при формировании контрактов в концепции открытой книги как концепции раннего старта, становится гораздо проще рассмотреть методологию проведения конкурсных процедур при начале работ. Как известно, в общем случае инвестиционно-строительные контракты классифицируются по методу выбора Подрядчика следующим образом:

1. Публичный тендер (открытые конкурсные торги);
2. Конкурентные переговоры (закрытые торги).

1. Публичный тендер имеет следующие особенности:

- a. Открытые публичные торги за счет Претендентов;
- b. Неограниченное число участников, для сужения круга могут быть предусмотрены несколько этапов, предквалификация, переторжка;
- c. Ответственность Заказчика за чистоту отбора;
- d. Предоставление гарантий участника (bid-bond), возможен выкуп документации;
- e. Независимая оценка предложений, отдельно техническая и коммерческая часть, публичность вскрытия.

2. Конкурентные переговоры имеют свою специфику:

- a. Закрытый отбор из приглашенных участников;
- b. Заказчик не обязан объявлять победителя и объяснять причины отклонения предложений;
- c. Низкая цена – не фактор назначения победителя.

Таким образом в случае проведения закрытых конкурентных переговоров, Заказчику достаточно определить самостоятельно допущенных участников к работам по факту наработанных компетенций и допустимого рыночного диапазона цен. Вполне вероятно, что на конкурентные переговоры сразу приглашаются компании, согласные работать по сметным расценкам или тарифам, установленным официально.

Если Заказчик объявляет публичный тендер, то он должен однозначно понять предмет публичного торга для контракта, заключаемого по концепции Open Book.

1. В случае проведения конкурса с ценообразованием по модели cost+fee важно сразу понимать о каком ФИ идет речь. Если в конкурсе речь идет о ФИ, как о проценте от затрат, то предметом для ценового обсуждения является как маржинальный доход Подрядчика, так и проводимые им затраты, на компенсационной основе. Например, перевозка грунта импортными машинами или отечественными может стоить для Заказчика разных средств, но принимать однозначное решение в пользу дешевых услуг никогда не рекомендуется – надо понимать технологию и объёмы производства конкретных работ. В реальности, маржинальный доход не может быть предметом публичного торга, поскольку возникает ряд юридических противоречий, в том числе связанных с оплатой труда и обеспечением безопасности работ.
2. В случае проведения конкурса, когда ФИ – является фиксированной величиной на конкретный объем работ (например, на 2 км траншеи), фиксированная компенсация может сразу входить в состав единичной расценки и приниматься для сравнения в конкурсе уже с её учетом. Но здесь немаловажную роль играет эффект масштаба производства, ведь расценка, принятая с фиксированным ФИ для одного объема, не всегда подходит для другого – она будет или завышена, или занижена. Поэтому фиксированную компенсацию надо рассматривать как вариант для конкретного комплекса разноплановых работ,

приведенных к какой-то сравнительной расценке – приведенному тарифу. Но, по большому счету, фиксированное вознаграждение может стать предметом публичного торга, так же, как и единичная расценка.

По методу выбора Подрядчика	По методу оценки стоимости работ	
	Конкурентные переговоры	Тендерный отбор
Методика cost+fee	Применимо в случае рассмотрения Fee – как процента от затрат при согласованной технической стороне вопроса: состав техники, ППР, внеплановые затраты автоматически включаются в маржу и отдельно не компенсируются.	Применимо в случае рассмотрения Fee – как фиксированной величины, при этом оговаривается конкретный объем разноплановых работ и условия изменения фиксированной компенсации при дополнительных работах.
Методика единичных (приведенных) расценок	Применимо для приведенных расценок сформулированных заказчиком для каждого конкретного набора работ с учетом всех возможных непредвиденных работ. Требуется детального обсуждения с исполнителями.	Больше применимы единичные расценки или иные тарифы, для которых существует возможность публичного сравнения и анализа, а также привязанные к нормативным или рекомендуемым стандартам.
Порядок ценообразования	Применимо для случаев непубличного отбора, когда на одном объекте можно выполнять работы с разными подрядчиками на разных условиях. Для одних работ – местные подрядчики, в т.ч. на услугах, для других – привлеченные мобилизованные ресурсы со стороны, т.е. единые условия всем невозможны и не обоснованы.	Применимо для случаев возможности формулирования единых стандартных требований к участникам конкурса и возможности контроля их исполнения. В случае составления «сырого» техзадания, представленные предложения могут не позволить выявить эффективного исполнителя.

Табл.1. Матрица применимости методов отбора для концепции Open Book.

- В случае проведения торга на предмет порядка ценообразования, то роль будут играть не только единичные расценки, маржа подрядчика и его ресурсное обеспечение, но и совокупность затрат, компенсируемых по факту. В этом случае предпочтение будет отдано подрядчикам, генерирующим минимальные подобные затраты, например, на мобилизацию и демобилизацию, на проживание строителей (если это местные рабочие, то для них не требуется временное жильё), на наличие собственных складов, ремонтных баз, растворобетонных узлов, собственных карьеров и других аспектов для выбора. Но для подготовки публичного по принципу порядка ценообразования потребуется серьезная

работа по составлению технического задания и описания условий производства работ, с тем, чтобы участники конкурса могли адекватно и одинаково понять требования Заказчика.

Приведенная расценка отличается от единичной тем, что достаточно широкая совокупность работ приводится к стоимости условной единицы, например, километра трубы, куба помещения, киловатта, квадрата площади, километра дороги и т.п., но содержит все работы.

Единичная расценка определит стоимость единицы конкретной работы и исчисляется в соответствующих виду работы измерителях.

4. Когда надо закрывать Open Book.

Работа в соответствии с концепцией Open Book имеет свою замечательную специфику – она обязательно должна закончиться контрактной схемой, сформированной по классическим канонам. Понятно, что концепция Open Book – это концепция вынужденной ситуации, это реализация проектов вне стандартных решений и, в определенном смысле, форс-мажорный сценарий реализации инвестиционно-строительного проекта. В этом свете достаточно сомнительно выглядят рекламные предложения многих подрядных компаний, предлагающих услуги по реализации контрактов в соответствии с методологией Open Book и представляющих эту методику как эффективную компетенцию. Более того, многие подрядчики отчетливо декларируют какие-то преимущества этой методологии для Заказчика, по сравнению со стандартным течением инвестиционно-строительного процесса.

Вместе с тем, остается очевидным, что реализация контрактов по концепции Open Book не дает очевидных преимуществ Заказчику, кроме времени начала работ. Ведь даже начатые раньше времени и выполненные работы несут угрозу не только превышения цен, но и риск переделывания или довыполнения уже сданных и оплаченных работ. В то же время, Подрядчик получает ряд преимуществ, и хотя он не получает гарантии всего объема работ, он получает оплату за выполненные этапы работ в независимости от их применимости к последующим этапам. Это позволяет уменьшить главный риск Подрядчика, риск качества работ, до минимума. Более того, отсутствие четкой привязки к графикам работ позволяет выполнять работы выгодным для Подрядчика ресурсным комплексом, т.е. исходя из наличия техники и людей, а не исходя из текущей потребности, что фактически экономит накладные расходы и минимизирует непредвиденные расходы.

В любом случае, проект, реализация которого начата в соответствии с концепцией Open Book должен иметь одно из возможных логических продолжений, а именно:

1. Договор, по мере появления разрешительной и рабочей документации конвертируется из контракта ОВ (Open Book) в контракт с фиксированной ценой (OBLS), или в контракт под ключ (OBTK), или одновременно по обоим направлениям (OB with conversation to Lump Sum Turn Key – LSTK).
2. Договор по мере появления проектно-сметной документации приобретает черты классического, т.е. цены, согласованные ранее на объем работ, выполняемый по концепции ОВ не переносятся на новые аналогичные объемы. Они реализуются уже не только в соответствии с конкурсными процедурами для обычного контракта, но и с учетом ранее произведенных затрат. Именно по этой причине многие подрядчики, начинавшие работы по методике ОВ прекращают отношения с заказчиками после появления полного комплекта документации, особенно если проект тщательно проработан и многие работы, выполненные ранее как необходимые, могут быть опротестованы Заказчиком как необоснованно оплаченные.
3. Договор прекращается на определенной стадии и с момента появления полного набора документации контракты заключается в классическом ключе с единственной поправкой – подрядчики волей-неволей принимают незавершенные работы, а не начинают проект с нуля. Впрочем, для многих рядовых субподрядчиков — это обыденная ситуация. В случае если конкурс устраивается на привлечение ЕРС-контрактора, то он должен получить полную информацию о ранее выполненных и, иногда даже так, ещё выполняемых работах, с тем, чтобы их можно было учесть и

привязать к своему техническому предложению.

4. Договор в соответствии с концепцией ОВ прекращается в связи с окончанием причины возникновения его необходимости. В этом случае создается комиссия по приемке незавершенных работ, принимается решение о дальнейшем использовании выполненных работ, в том числе путем конкурсного присоединения к иным инвестиционным проектам. В любом случае, финансовым результатом такого развития событий является возможность минимизации и, желательно, возможность компенсации затрат, произведенных вынужденным образом в силу обстоятельств непреодолимой силы.

Концепция раннего старта работ по реализации инвестиционно-строительных работ, называемая методикой Open Book – это специальный инструмент управления инвестиционными проектами, применение которого должно быть точным, оправданным и обоснованным. В большинстве случаев консервативная идеология строительства: «спроектируй – рассчитай – построй» именно в последовательном варианте является самой приемлемой.

Тема 1.2. Контрактно-договорные отношения в строительстве

Участники инвестиционно-строительного комплекса. Регулирование отношений между участниками строительства

Основными участниками строительного процесса являются: инвестор, государственный заказчик, заказчик (технический заказчик), застройщик, подрядчик, субподрядчик, участники долевого строительства, девелопер, проектная организация.

Участники инвестиционного цикла - это физические или юридические лица, интересы которых, так или иначе, затрагиваются на любой фазе инвестиционного цикла. Состав участников инвестиционно-строительного проекта, их роли, распределение функций и ответственности зависят от масштаба и сложности проекта. В свете изменений, внесенных в Градостроительный кодекс РФ (Федеральный закон № 337-ФЗ от 28 ноября 2011 г.), изменился правовой статус участников инвестиционно-строительного проекта.

Инвестор - (от англ. *investor* вкладчик) юридическое или физическое лицо, осуществляющее инвестиции, вкладывающее собственные, заемные или иные привлеченные средства в инвестиционные проекты и обеспечивающее их целевое использование. Инвестор может реализовать инвестиционный проект собственными силами либо привлечь для его реализации заказчика, застройщика. В качестве инвесторов могут выступать органы, уполномоченные управлять государственным и муниципальным

имуществом или обладающие имущественными правами, а также российские и иностранные юридические и физические лица.

Между инвесторами и лицами, реализующими инвестиции, заключается договор, по которому инвестор определяет право распоряжаться выделенными государственными инвестициями заказчику, застройщику. Он имеет право владения, пользования и распоряжения объектами капитальных вложений и результатами осуществленных капитальных вложений.

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

Заказчик - уполномоченные на то инвесторами физические и юридические лица, которые осуществляют реализацию инвестиционных проектов. Заказчик формирует состав генеральных исполнителей, ведет с ними денежные расчеты, осуществляет общее руководство строительством, организует приемку законченных объектов. Возможны ситуации, когда заказчик одновременно является и инвестором (строительство ведется за счет средств самого заказчика, полученных им, например, в результате предшествующей коммерческой деятельности, может быть, и не связанной со строительством). Заказчик, не являющийся инвестором, наделяется правами владения, пользования и распоряжения капитальными вложениями на период и в пределах полномочий, которые установлены договором или государственным контрактом в соответствии с законодательством РФ.

Заказчик представляет интересы инвестора по реализации инвестиционного проекта в течение всего инвестиционного периода, при этом несет имущественную ответственность перед исполнителями в установленном законодательством порядке (глава 25 ГК РФ) за невыполнение отдельных обязательств по договору.

Застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта (ГрК РФ п.16 ст.1).

Федеральным законом от 28.11.2011 г. № 337-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» введено новое понятие «технический заказчик».

Технический заказчик - физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которое уполномочено действовать от имени застройщика:

- заключает договоры о выполнении инженерных изысканий; подготавливает проектную документацию на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства; подготавливает задания на выполнение указанных видов работ;
- предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ;
- утверждает проектную документацию;
- подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;
- осуществляет иные функции, предусмотренные Градостроительным кодексом и другими законодательными актами.

При этом установлено, что застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно.

К сожалению, в данном документе не дано понятие «заказчик» и, по сути, можно считать, что используемое ранее понятие «заказчик» (п. 3 ст. 47 ГрК РФ) заменено на понятие «технический заказчик», полномочия которого определены наиболее полным образом, чем полномочия «заказчика».

Как известно, подрядные правоотношения регулируются Гражданским кодексом РФ, а не Градостроительным кодексом РФ. В силу п. 1 ст. 702, п. 1 ст. 740 и ст. 758 ГК РФ сторонами по любому договору подряда, в том числе по договору строительного подряда и договору подряда на выполнение проектных и изыскательских работ, выступают заказчик и подрядчик, т. е. применительно к подрядным правоотношениям сторона, задание которой выполняет подрядчик, в целях ГК РФ именуется

«заказчик». В рассматриваемом случае в роли заказчика по договору подряда будет выступать организация, имеющая в соответствии с Градостроительным кодексом РФ статус застройщика.

Технический заказчик может заключить договор подряда на стороне заказчика, но не от собственного имени, а от имени застройщика (п. 22 ст. 1 ГрКРФ), следовательно, не будет являться стороной договора подряда (п. 1 ст. 182, п. 1 ст. 971, п. 1 ст. 975 ГК РФ). Правовой статус заказчика по договору подряда не зависит от того, кем заключен договор подряда: самим застройщиком или уполномоченным им техническим заказчиком. Как бы ни именовались стороны в договоре, в любом случае суд, толкуя договор, будет определять права и обязанности сторон исходя не из их наименований, а из правовой природы договора и существа сложившихся между сторонами правоотношений (ст. 431 ГК РФ).

Участники долевого строительства - граждане и юридические лица, вносящие денежные средства для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве (ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. в ред. от 10.07.2012 г.).

Согласно этому документу при участии в долевом строительстве **застройщиком** является юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды, либо в предусмотренных ФЗ случаях на праве безвозмездного срочного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения.

Особенностью данного определения является то обстоятельство, что из числа возможных застройщиков Закон исключает индивидуальных предпринимателей, физических лиц, РФ, ее субъекты и муниципальные образования, т. к. застройщиком (при заключении договоров участия в долевом строительстве) может быть только юридическое лицо.

Ключевыми признаками застройщика являются:

- наличие в собственности или на праве аренды земельного участка;
- наличие разрешения на строительство многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости;
- привлечение денежных средств дольщиков для строительства на принадлежащем юридическому лицу земельном участке многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения. К иным объектам недвижимости могут относиться гаражи, объекты здравоохранения, общественного питания, предпринимательской деятельности, торговли, культуры и иные объекты недвижимости, за исключением объектов производственного назначения.

Девелопер. В классическом понимании девелопер - предприниматель, который получает прибыль от «ведения» проекта. Девелопер вкладывает средства в строительство некоего объекта с целью извлечения предпринимательской прибыли. От этого зависит его собственная прибыль. Девелопер решает, что именно, где именно и как именно он построит объект. Естественно, он делает это не сам, а точно так же нанимает заказчика, проектировщика, подрядчика. В процессе своей работы девелопер решает спектр задач, он «ведет» всю стройку от начала и до конца, просчитывает ее «перспективность», доходность, нанимает брокеров, которые займутся продажей, разрабатывает концепцию объекта и продумывает его позиционирование на рынке. Обязанности девелопера не заканчиваются «сдачей» объекта, он создает управляющую компанию и обеспечивает эксплуатацию дома.

Девелоперская схема на отечественном рынке пока еще не развита. Поэтому, по словам специалистов, девелоперов чаще всего нанимают не на весь процесс строительства, как положено, а только, например, до этапа сдачи дома.

В ряде случаев девелопер у нас приравнивается к заказчику-застройщику или организатору проекта. Правильнее же назвать его лицом, не организующим, а «продвигающим» проект. Это очень важный нюанс. Далеко не каждый застройщик настолько четко продумывает концепцию дома, чтобы в последующем было легко реализовать квартиры и офисы в нем. Многие реализуют обычный проект, стараясь его быстрее построить и дороже продать, однако не всегда удается вписаться в существующий потребительский спрос.

Девелопер - не тот, кто строит, а тот, кто организует создание объекта недвижимости в наилучшем месте таким образом, что позволяет вернуть инвестированные в объект ресурсы и получить прибыль от реализации проекта.

Реализация любого инвестиционного проекта предполагает, что девелоперская деятельность складывается из следующих шагов:

1. Формирование инвестиционного замысла (идеи). Оценка вероятности реализации проекта недвижимости на основе данных о долгосрочных тенденциях экономического развития (демографических, перспективах развития реального сектора экономики и домашних хозяйств).

2. Исследование инвестиционных возможностей. Оценка адекватности финансовой и налоговой систем, ожидаемой экономической эффективности проекта. Оценка состояния и перспектив рынка недвижимости, возможного и наиболее подходящего места реализации проекта. В результате реализации этого шага принимается решение о целесообразности выполнения данного проекта, подается заявка на его реализацию в соответствующие органы государственного и муниципального управления.

3. Определение условий осуществления проекта и разработка бизнес- плана его реализации. Бизнес-план включает в себя следующие аспекты: определение возможностей реализации инвестиционного проекта; определение совокупных затрат на реализацию проекта, детальный анализ «связанных» рынков (рынок недвижимости, финансовый, подрядный рынки), определение возможных источников финансирования (собственные средства, заемные средства, привлекаемые средства и др.); получение разрешений государственных и муниципальных структур и проведение рекламной кампании по формированию необходимого общественного мнения на реализацию предполагаемого проекта; согласование условий получения в аренду (покупки) земельного участка.

4. Подготовка документации и проведение подрядных торгов. Получение разрешений соответствующих государственных и муниципальных структур и проведение рекламной кампании по формированию необходимого общественного мнения на реализацию предполагаемого проекта; согласование условий получения в аренду (покупки) земельного участка.

5. Реализация проекта развития (девелопмента) недвижимости по привлечению финансовых ресурсов (эмиссия и продажа на рынке ценных бумаг, акций акционерного общества, созданного для реализации проекта; получение кредитов от соответствующих финансовых институтов, распространение облигационного займа и др.). Привлечение и заключение договоров с проектными и подрядными строительными организациями для разработки и материальной реализации инвестиционного проекта; организация финансирования, материального обеспечения строительства и контроля за его ходом; продажа объекта (передача в эксплуатацию), возврат инвестированных средств, расчет с кредиторами.

6. Заключение договоров с проектными и подрядными строительными организациями для разработки и материальной реализации инвестиционного проекта.

7. Организация финансирования, материального обеспечения строительства и контроля, продажа объекта (передача в эксплуатацию), возврат инвестированных средств, расчет с кредиторами. Выполнение строительно-монтажных и узконаладочных работ (в отношении технического оборудования).

8. Организация эксплуатации объекта.

Девелопмент - выполнение строительных, инженерных, земляных и иных работ на поверхности, над или под землей или осуществление иных материальных изменений в использовании зданий или участков земли. Суть девелопмента (буквально переводится как «развитие») - управление инвестиционным проектом в сфере недвижимости, включающее в себя:

- выбор экономически эффективного проекта;
- получение всех необходимых разрешений на его реализацию от органов власти;
- определение условий привлечения инвестиций, разработка механизмов и форм их возврата;
- поиск и привлечение инвесторов;
- отбор подрядчиков, финансирование их деятельности и контроль за их работой;
- реализацию созданного объекта недвижимости или передачу его в эксплуатацию.

Генеральный подрядчик (подрядчик) - один из основных участников инвестиционного процесса в строительстве. Это физическое или юридическое лицо, имеющее право на осуществление строительной деятельности и (или) заключившее договор с заказчиком. Подрядчик принимает на себя обязательства по строительству объектов или совершению определенных проектно-изыскательских и строительных работ, необходимых для выполнения строительства, и по сдаче объекта по плану и в срок в соответствии с проектно-сметной документацией. Подрядчик имеет право поручать по субподрядному договору выполнение отдельных видов и комплексов работ специализированным подрядным организациям, т. е. субподрядчикам.

Субподрядчик - специализированная подрядная организация, привлекаемая генеральным подрядчиком на договорных условиях для выполнения монтажных и специальных видов работ в установленные сроки и с надлежащим качеством. К специальным строительным работам относятся электромонтажные, сантехнические, слаботочные, противопожарные и охранные, теплоизоляционные, буровзрывные и др.

Проектировщик - лицо, имеющее допуск на выполнение соответствующих видов проектных работ, которое заключило договор с заказчиком и выполняет взятое обязательство лично.

Генеральный проектировщик - главный исполнитель проектных работ, выполняющий основную их часть собственными силами, а остальную - силами привлекаемых субподрядных проектных организаций «проектировщиков». Генеральный проектировщик обычно сам формирует состав исполнителей (проектировщиков), ведет с ними денежные расчеты, принимает у них законченные проектные работы (по аналогии со строительным генподрядчиком). Чаще всего это крупная проектная организация, специализированная на каком-либо виде строительства (промышленном, гидротехническом, гидромелиоративном).

Отношения между субъектами инвестиционной деятельности осуществляются на основе договора и (или) государственного контракта, заключаемых между ними в соответствии с ГК РФ. Договор является основным документом, регулирующим отношения его сторон в процессе выполнения предусмотренных в нем обязательств. Условия договора отражают частные особенности деятельности его участников и отношений между ними, которые не могут в полной мере регулироваться обобщенными положениями законодательных и нормативных актов. Наличие договоров при выполнении строительных, монтажных и других подрядных работ при возведении объектов является основанием для защиты прав хозяйствующих субъектов.

Контрактные отношения являются системообразующим фактором инвестиционно-строительного проекта (ИСП), позволяющим участникам проекта регламентировать и осуществлять согласованную между собой и с внешним окружением деятельность по достижению конечного результата инвестиционно-строительного проекта (ИСП). Системообразующий характер контракта в ИСП определяется следующими причинами:

- контракт является документом, в котором содержится вся информация о проекте, начиная от требований заказчика к объекту строительства и заканчивая договорной ценой и условиями выполнения проекта сторонами, в том числе распределением рисков;
- контракт служит средством согласования интересов контрагентов и является единственным документом, в котором описываются обязательства сторон друг перед другом и их права;
- контракт является средством принуждения выполнения контрагентами своих обязательств по строительному проекту.

Система контрактных отношений может быть очень простой в небольших проектах и весьма сложной и разветвленной в крупных ИСП, однако в любом случае она должна обеспечивать организационную основу для достижения цели проекта в изменяющейся экономической, технологической и политической среде в течение всего проектного цикла, который может длиться от нескольких месяцев до нескольких лет.

Требования, выдвигаемые к строительным контрактам, и механизм их выполнения определяются особенностями строительства как вида деятельности и вытекающей из этих особенностей спецификой отношений строительного подряда. Основными требованиями, которым должен отвечать механизм контрактных отношений в строительных проектах, являются следующие:

- полнота регламентации взаимоотношений сторон;
- обеспечение гласности и взаимопонимания в договорных отношениях;
- адаптивность условий договора;
- обеспечение аффективного обращения с рисками;
- обеспечение адекватной защиты каждой стороны от последствий ошибок, некомпетентности, халатности, нечестности другой стороны и любых нарушений условий договора;
- устойчивость договорных отношений;
- унификация условий контракта.

Соответствие указанным требованиям достигается:

- **на преддоговорной стадии** — грамотной организацией подбора подрядчика и других участников проекта;
- **на стадии подготовки и заключения договора подряда** — обеспечением эффективности переговорного процесса и высоким качеством составления условий договора;

• *на стадии строительства* — обеспечением эффективного управления строительным проектом в целом и договорными отношениями в частности. Каждое требование должно обеспечиваться:

- 1) полнотой регламентации взаимоотношений сторон:
 - составлением условий договора подряда;
 - включением в состав строительного контракта, наряду с условиями договора, других необходимых документов;
- 2) гласностью и взаимопониманием в договорных отношениях:
 - надлежащей информационной обеспеченностью решения о вступлении каждой стороной в договорные отношения (изучение будущими субъектами договора информации друг о друге)
 - методы: маркетинговый анализ, предварительная квалификация;
 - открытостью и обоснованностью процедуры, критериев и результатов отбора заказчиком подрядчика;
 - использованием «прозрачного» и понятного механизма формирования цены контракта и ее коррекции;
 - наличием эффективной системы взаимодействия сторон в ходе выполнения контракта (систем связи, документооборота, необходимых процедур и т. д.);
 - установлением партнерских отношений в ходе и в целях реализации строительного проекта;
- 3) адаптивностью условий договора:
 - наличием механизмов внесения и эффективной реализации изменений в условия договора об объемах работ, сроках, цене и т. д., которые позволяют учитывать не зависящие от сторон изменения, возникающие по ходу реализации проекта и влияющие на выполнение контракта;
- 4) эффективностью обращения с рисками:
 - разумным и понятным распределением рисков между сторонами;
 - наличием механизмов эффективного взаимодействия сторон в сфере управления рисками;
- 5) адекватной защитой каждой стороны от последствий ошибок, некомпетентности, халатности, нечестности другой стороны и нарушений условий договора:
 - включением в условия договора разумных и справедливых санкций (неустоек, пеней и других мер имущественного характера) за ошибки, нарушения, халатность и т. д., а также эффективного механизма их применения;
- 6) устойчивостью договорных отношений:
 - включением дополнительных к санкциям методов воздействия сторон друг на друга, позволяющих обеспечить постепенную эскалацию мер принуждения одной из сторон к надлежащему выполнению условий контракта другой (например, приостановка или замедление работ подрядчиком в ответ на задержку платежей со стороны заказчика);
 - распределением ответственности путем «вписывания» контракта в более широкий контекст взаимоотношений (страхование и перестрахование, поручительство, банковские гарантии, использование института посредничества);
- 7) унификацией условий контракта:
 - разработкой и внедрением типовых и примерных форм договоров подряда, оптимизированных для различных моделей и схем реализации ИСП.

Указанные требования применимы ко всем видам договоров, используемых в строительстве, но особенно они важны для договорных отношений по поводу строительного подряда, так как именно он формирует юридическую и организационную основу любого строительного проекта.

Сущность подрядных договорных отношений состоит в том, что одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его. Данное определение договора подряда представлено в ст. 740 Гражданского кодекса РФ. Договор подряда характеризуется следующим:

- 1) подрядчик выполняет работу по заданию заказчика с целью удовлетворения тех или иных индивидуальных запросов и требований заказчика;
- 2) подрядчик обязуется достигнуть оговоренного результата заказанной ему работы, которым является либо создание новой, либо восстановление, улучшение, изменение уже существующей вещи;
- 3) вещь, созданная по договору подряда, принадлежит по праву собственности подрядчику до момента принятия результата выполненной работы заказчиком, когда она переходит в собственность заказчику;

- 4) подрядчик самостоятелен в выборе средств и способов достижения обусловленного договором результата;
- 5) подрядчик обязуется выполнять работу на свой страх и риск, т. е. он выполняет ее своими силами и гарантирует достижение результата (только в этом случае он получает вознаграждение);
- 6) подрядчик выполняет работу на возмездной основе — за вознаграждение.

Материальный, «вещный» характер результата работ, выполняющихся в рамках подряда в полной мере характерно и для подрядов, реализующихся в строительной отрасли. Подрядные отношения в строительстве регулируются договором строительного подряда, который представляет собой одну из разновидностей подряда как такового. В соответствии с Гражданским кодексом РФ (п. 1 ст. 740) по договору строительного подряда подрядчик обязуется 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. Строительный подряд может включать строительство или реконструкцию предприятия, жилого дома или другого здания, сооружения или иного объекта, а также неразрывно связанные со строящимся объектом работы: монтажные, пусконаладочные и др. (п. 2 ст. 740). Договор строительного подряда является основным правоотношением при реализации проекта строительства, и вокруг этого договора формируются остальные договорные отношения, возникающие в связи с выполнением проекта.

Основными функциями, выполняемыми в рамках ИСП, в связи с которыми участники вступают в договорные отношения, являются следующие (в скобках указан исполнитель функции):

- инвестирование в объект строительства (инвестор);
- владение строительным проектом и организация его выполнения (заказчик);
- управление проектом строительства и его отдельными элементами (управляющий проектом, инженер-консультант, руководитель строительства и т. д.);
- проектирование объекта (проектная организация);
- строительство и ввод в эксплуатацию объекта (генеральный подрядчик, субподрядчики);
- оказание прочих услуг в ходе проекта (прочие консультанты).

В крупных ИСП для выполнения каждой из указанных основных функций, как правило, назначается отдельный исполнитель и создается достаточно сложная система договорных отношений. На практике в большом количестве ИСП несколько функций выполняются одним исполнителем, например, заказчик одновременно является инвестором и (или) управляющим проектом, подрядчик наряду со строительством осуществляет проектирование и т. д. Когда каждая из перечисленных функций возлагается на отдельного исполнителя, т. е. при сооружении практически любого крупного объекта недвижимости, в рамках ИСП возникают следующие договорные отношения:

- между инвестором и заказчиком (договор об оказании возмездных услуг);
- между заказчиком и проектной организацией на выполнение изыскательских работ, разработку проектно-сметной документации, осуществление авторского надзора за строительством (договор подряда на выполнение проектных и изыскательских работ);
- между заказчиком и управленческой (инженерной) компанией (договор об оказании возмездных услуг);
- между заказчиком и подрядчиком (генеральным подрядчиком) на строительство объекта (договор строительного подряда);
- между заказчиком и консультантами (договоры об оказании возмездных услуг);
- между генеральным подрядчиком и субподрядчиком на выполнение отдельных видов строительно-монтажных и пусконаладочных работ (договоры субподряда);
- между генеральным подрядчиком (субподрядчиком) и поставщиком (производителем) на поставку (изготовление) оборудования, инвентаря, строительных материалов и конструкций (договор поставки).

Таким образом в системе контрактных отношений в строительстве используются три основных типа договоров.

1. Договор между заказчиком и подрядчиком (подрядчиком и субподрядчиком) — *договор подряда*.
2. Договор между заказчиком и консультантом на оказание услуг — *договор оказания возмездных услуг*.
3. Договор между заказчиком и поставщиком — *договор поставки*.

Кроме того, при реализации ИСП заключаются договоры других типов, имеющие опосредованное отношение к строительству, в том числе договоры страхования строительных рисков, поручительства,

лизинга, аренды и т. д.

В строительной отрасли имеются виды деятельности, которые можно считать находящимися на границе подряда и услуги. К таковым, прежде всего, относятся проектные работы. С одной стороны, проектные работы имеют очевидный отчуждаемый результат, достижение которого согласно договору гарантируется исполнителем (налицо признаки договора подряда), с другой стороны, этот результат не носит «вещного», материального характера, а представляет собой результат интеллектуальной деятельности, хоть он и передается заказчику на материальном носителе (налицо признаки, характеризующие услугу). В результате проектная деятельность в разных юрисдикциях регулируется разными договорами. Российское законодательство относит проектирование к работам, и проектная деятельность в соответствии с ГК РФ регулируется договором подряда на выполнение проектных и изыскательских работ, являющимся, наряду с бытовым и строительным подрядом, особой разновидностью договора подряда. В международной практике, которая в значительной степени основана на нормах и традициях англосаксонского права, проектирование относят к услугам, которые оказываются консультантами.

Порядок формирования, объем и содержание договоров подряда различаются в различных ИСП. Различия определяются рядом факторов, которые можно рассматривать в качестве признаков классификации подрядных договоров, в том числе:

- схема взаимодействия участников ИСП;
- метод формирования цены контракта и организации платежей;
- сложность проекта и объем финансирования.

В зависимости от выбранной схемы организации взаимодействия внутри ИСП, выделяются следующие типы контрактов на подрядные работы.

1. **Контракт на строительство** применяется в традиционной схеме реализации проекта, характеризуется наиболее полной вовлеченностью заказчика в управление работами и полным контролем с его стороны над ходом выполнения работ.
2. **Контракт на проектирование и строительство** применяется в схеме проектно-строительного подряда, характеризуется значительной вовлеченностью заказчика в управление работами и более или менее плотным контролем над ходом выполнения работ.
3. **Контракт на выполнение работ «под ключ»** характеризуется ограниченной текущей вовлеченностью заказчика в управление проектом и обеспечением периодического контроля над ходом работ по «контрольным точкам».
4. **Контракт на проектирование—строительство—эксплуатацию** (концессионное соглашение) применяется в концессионной модели выполнения проекта, характеризуется долгосрочным, многосторонним плановым контролем заказчика над ходом проекта.

Классификация в привязке к схемам взаимодействия при реализации ИСП представлена в табл. 1.

Таблица 1

**Классификация договоров подряда
в привязке к схемам взаимодействия при реализации ИСП**

Схема закупок и взаимодействия	Выполняемые работы	Тип строительного контракта
Традиционная	Строительство	Контракт на строительство
	Управление и строительство	Управленческо-строительный подряд
Проектно-строительный подряд	Проектирование и строительство	Контракт на проектирование и строительство
Выполнение работ на условиях «под ключ»	Предпроектные и проектные работы, строительство, ввод в эксплуатацию	Контракт на проектирование, строительство и сдачу объекта на условиях «под ключ»

Концессионная	Выполнение функций соинвестора, генерального подрядчика и эксплуатирующей организации	Контракт на проектирование — строительство — эксплуатацию (концессионное соглашение)
----------------------	--	---

Важнейшим признаком классификации строительных контрактов является метод формирования цены контракта и организации платежей по контракту.

В соответствии со ст. 709 ГК РФ цена работы (смета) может быть приблизительной или твердой, при этом в случае отсутствия других указаний в договоре подряда цена работы считается твердой. Различие между приблизительной и твердой ценой, как вытекает из п. 5 и 6 ст. 709 ГК РФ, заключается в том, что приблизительная цена предполагает ценовой учет отклонений в объемах работ от заданных в контракте, в то время как твердая цена в случае несоответствия расчетных объемов работ фактическим остается неизменной.

Классификация строительных контрактов по методу формирования цены в привязке к схемам взаимодействия участников ИСП и распределению финансового риска показана в табл. 2.

Таблица 2

**Классификация строительных контрактов по методу формирования цены
в привязке к схемам взаимодействия участников ИСП**

Виды цены по классификации ГК РФ	Тип контракта по методу формирования цены	Схема взаимодействия участников ИСП
Твердая цена	Контракт с твердой ценой на основе единичных расценок	Традиционная схема
	Контракт с паушальной ценой	Проектно-строительный подряд, концессии
	Контракт с фиксированной ценой	Схема «под ключ», концессии
Приблизительная цена	Контракт с установленной ценой единицы продукции	Традиционная схема
	Контракт с повременной оплатой	Отдельные работы в проектно-строительном подряде
	Контракты с возмещением издержек (с пеней. фонмируемой по принципу «фактические затраты плюс»)	Все схемы (как правило, контракты на оказание услуг)
		Проектно-строительный подряд (срочные, восстановительные работы)

Тема 2.1. Классификация инвестиционно-строительных контрактов

Вопросы для обсуждения:

1. Базовая классификация инвестиционно-строительных контрактов.
2. Раскройте классификационные отличия контрактов.
3. Классификация контрактов по способу выбора исполнителя.
4. Классификация контрактов по методу определения цены.
5. Классификация контрактов по методу распределения технической и административной ответственности.
6. Классификация контрактов по отношению к объему работ.
7. Классификация контрактов по объему ответственности в инвестиционно-строительном проекте.
8. Классификация контрактов по отношению к рискам.
9. Основные виды договоров, используемых в строительной сфере.

БАЗОВАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНТРАКТОВ.

Моделирование контрактных отношений и выбор оптимальной совокупности контрактов для эффективной реализации инвестиционно-строительного проекта непосредственно связаны с классификации контрактов как таковых. Сегодня на практике и в обычаях делового оборота присутствует большое количество видов и классификаций контрактных отношений.

Рассмотрим только ключевые базисы классификации, которые, во-первых, непосредственно задействованы в обсуждении контрактных моделей, а, во-вторых, существенно влияют на формирование такой модели (Рис.1).

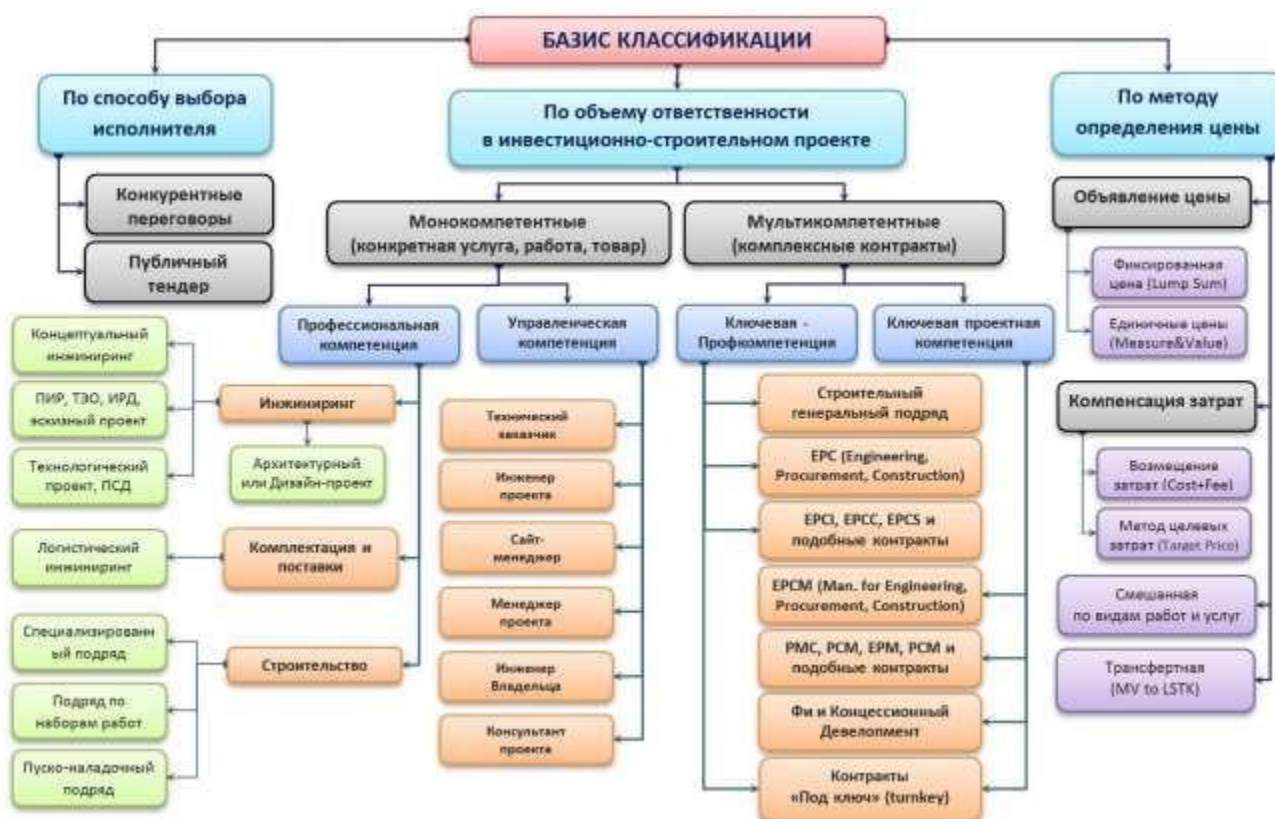


Рис.1 Базовая классификация контрактов

Оптимальная модель контракта – как обоснованный набор тех или иных этапов инвестиционно-строительного процесса или элементов этих этапов, сконцентрированная в одном контракте, может быть сформирована только глубоким аналитическим подходом. При этом в применении к каждому новому проекту она будет иметь столько особенностей и разновидностей, что даже представленная классификация по объему ответственности не охватит всё поле вариантов.

Итак, если представленный рисунок 8 представить в виде описания, то Наиболее важной основой классификации являются следующие:

- 1. По методу выбора исполнителя работ:**
 - 1.1. Публичный тендер (открытые конкурсные торги);
 - 1.2. Конкурентные переговоры (закрытые торги).
- 2. По методу определения стоимости контракта:**
 - 2.1. Стоимость контракта, основанная на объявленной цене работ;
 - 2.2. Стоимость контракта, основанная на компенсации затрат.
- 3. По методу распределения технической и административной ответственности:**
 - 3.1. Контракты по отдельному этапу инвестиционно-строительного процесса или его части;
 - 3.2. Контракты по нескольким этапам инвестиционно-строительного процесса;
 - 3.3. Контракты «Под ключ» и прочие особые контракты.

Рассмотрим каждый вид классификации подробнее. Выбор исполнителей, в современных условиях – процедура скорее формальная. (Рис.2). Причиной этому является имеющееся рыночное противоречие между обязанностью проведения конкурсов и тендеров там, где этой необходимости нет, и навязывание назначенных исполнителей и аффилированные отношения между участниками проектов там, где имеется безусловная обязанность проведения публичных торгов. По факту имеется ситуация, когда проводится официальный тендер, а по сути, идут кулуарные переговоры с наиболее подходящими претендентами. Всё это вызывает и понятное отторжение участников рынка к подобным процедурам, и нежелание принимать участие в «массовке», когда победитель уже определен. И так:



1.1. Публичный тендер имеет следующие особенности:

- a. Открытые публичные торги за счет Претендентов;
- b. Неограниченное число участников, для сужения круга могут быть предусмотрены несколько этапов, предквалификация, переторжка;
- c. Ответственность Заказчика за чистоту отбора;
- d. Предоставление гарантий участника (bid-bond), возможен выкуп документации;
- e. Независимая оценка предложений, отдельно техническая и коммерческая часть, публичность вскрытия;
- f. Передача значительного объема публичной ответственности за результат проекта с Заказчика на исполнителя.

1.2. Конкурентные переговоры имеют свою специфику:

- a. Закрытый отбор из приглашенных участников;
- b. Заказчик не обязан объявлять победителя и объяснять причины отклонения предложений;
- c. Низкая цена – не фактор назначения победителя.

Таким образом, там, где надо провести закрытые конкурентные переговоры, Заказчики часто устраивают длительные гонки без финиша, с тем, чтобы в конце принять нужное решение, собрав информацию со всех участников. Это должно быть законодательно запрещено. Если Заказчик объявляет публичный тендер, то он должен закончиться однозначным определением победителя и объявлением его цены, причем цены окончательной для всех участников. Любое изменение к договору должно вызывать новые торги. То же касается и цен: чаще всего неверный подход к ценообразованию и его несоответствие сути контракта вызывает непреодолимые конфликты между участниками проектов. И так:

Стоимость контракта, основанная на объявленной цене работ:

2.1.1 Фиксированная цена (Lump Sum) за объект:

- a. Применимо если виды и объёмы работы достаточно точно определены на стадии конкурсного отбора;
- b. Подрядчик получает только ту сумму, которую указал при участии в конкурсе;
- c. Неприменимо если ожидаются изменения, но цена может быть изменена, если появились или отменились работы после уточнения проекта;
- d. Подрядчик рискует всей суммой контракта.

2.1.2 Фиксированная цена за единицу работ (Measure&Value):

- a. Рассчитывается по известному объёму работ;
- b. Сравниваются тарифы за единицу работ;
- c. Подрядчик предлагает тарифы на виды работы;
- d. Тарифы могут варьироваться по объёмам работ, учитывать эффект масштаба производства;
- e. Окончательная цена появляется в конце работ;
- f. Изменение объёмов на фиксированный лимит может повлечь изменение тарифов.



Рис.3 Классификации контрактов по отношению к объему работ

2.2 Стоимость контракта, основанная на компенсации затрат:

2.2.1 Метод возмещения затрат (Cost+Fee);

- Оплата производится по принципу Cost+Fee, в т.ч.: Фи – как процент от затрат; Фи – как фиксированная сумма (Cost+fix); Фи – фиксированная сумма и премия за ввод; Фи – фиксированная сумма со скользящей шкалой;
- Подрядчику компенсируются фактические подтвержденные затраты и оплачивается вознаграждение;
- Применяется, когда виды и объем работ не определены на стадии отбора;
- Подрядчик рискует размером вознаграждения;
- Применимо при параллельном проектировании и строительстве.

2.2.2 Метод целевых затрат (Target Cost).

- Оплата производится по принципу (Cost+Fee) при согласованной формуле калькулирования затрат;
- Вероятная цена контракта утверждена при конкурсном отборе;
- Разница между целевой и фактической ценой распределяется между Заказчиком и Подрядчиком по договоренности;
- Применимо, когда цена проекта в целом известна, но могут быть факторы колебаний цены, непредсказуемые для обеих сторон (в случае увеличения) и мотивация на снижение затрат (в случае уменьшения).



Рис.4 Классификации контрактов по отношению к рискам

Давайте поподробнее рассмотрим классификацию инвестиционно-строительных контрактов с точки зрения объема организационно-технической ответственности (Рис.3).

3.1 Контракты по отдельному этапу инвестиционно-строительного процесса:

3.1.1 Контракты без детализации работ этапа:

- Заказчик заключает договор на каждом этапе ИСП с разными Подрядчиками, причем некоторые из них могут делать несколько этапов по разным договорам;
- Если Заказчик некомпетентен в области управления проектом, то он может нанять Технического Заказчика на исполнение его функций в любом объеме – это тоже подвид Подряда;
- В различных инвестиционно-строительных проектах часть этапов может быть несущественна, а потому входить в другие этапы.

3.1.2 Контракты с детализацией работ конкретного этапа:

- Внутри каждого этапа работы могут быть детализированы ещё глубже и переданы разным Подрядчикам, например, весь объем поставок может быть разделен как поставка оборудования, материалов, логистика тяжелого оборудования, работа с таможней, страхование грузов и другое;
- Ввиду незначительности влияния конкретного этапа работ, он может быть включен в сопутствующий этап и детализирован там, как часть этого этапа, например, бюджетное финансирование проекта с авансом на 60% включается в бизнес-план без проработки финансовых аспектов, как отдельного этапа.

3.2 Комплексные контракты по нескольким этапам инвестиционно-строительного процесса:

3.2.1 Контракты на последовательные этапы (EPC/EPCM и т.п.):

- Передача нескольких последовательных этапов обычно применяется при необходимости формирования сквозной ответственности Подрядчика за результаты работ;
- Передавать несколько этапов одному подрядчику имеет смысл при наличии объективных проблем при передаче строительной готовности и результатов работ

Подрядчику следующего этапа;

- c. При выборе исполнителя немаловажно учитывать фактор его ключевой компетенции для реализации конкретного проекта;
- d. Передача нескольких этапов инвестиционно-строительного процесса имеет смысл при решении вести работы параллельно для сокращения сроков и т.п.

3.2.2 Контракты по совокупности разных этапов:

- a. Имеет смысл в инжиниринговых этапах, как связующий элемент всех работ;
- b. Проектирование технологии и пуск в эксплуатацию по мощности желательно отдавать одному исполнителю с тем, чтобы правильно объединить ответственность за ранние и завершающие этапы.

3.3 Контракты под ключ (Turnkey Contracts);

Условия контракта на проектирование, строительство и сдачу объектов «Под ключ» были в своё время разработаны Международной федерацией инженеров-консультантов FIDIC («Conditions of Contract for Design-Build and Turnkey» («Orange Book» - «Оранжевая книга»)) и рекомендуются для всеобщего применения в целях проектирования и строительства объектов в случае проведения международных торгов. С небольшими изменениями эти договора также пригодны для применения в проектах на территории России. Общепринятых определений термина «Под ключ» не существует, но чаще всего такой термин подразумевает полную ответственность подрядчика за объект строительства, а требования заказчика обычно предполагают строительство полностью оборудованного и готового к эксплуатации объекта (turnkey или с поворотом «Ключа»). В большинстве случаев такие контракты **финансируются подрядчиками**, хотя возможны варианты комбинированного финансирования, в том числе третьими лицами и кредитными учреждениями.

3.4 Прочие контракты.

Кроме предложенных вариантов классификации контрактов по распределению технической и административной ответственности, могут возникнуть самые разные вариации на тему контрактования отдельных этапов ИСП, частей этапов ИСП или всего ИСП, в том числе:

1. Только управление строительством и стройплощадкой (Site-management);
2. Поставка, монтаж и испытания оборудования;
3. Контракт на управление проектом без ответственности за риски (или +проектирование);
4. Строительство и проектирование;
5. Проектирование и поставка оборудования, шефмонтаж;
6. Технический Заказчик – специализированный подрядчик Заказчика, который выполняет функционал Заказчика от его имени;
7. Комплексный инжиниринг: Концептуальный проект + базовый и рабочий проект + Шефмонтаж + пуск в эксплуатацию + Обслуживание + Вывод из эксплуатации;
8. Управляющая компания (управление проектом);
9. Пуск в эксплуатацию;
10. Инжиниринг + Пуск в эксплуатацию;
11. Инжиниринг + Поставки + Пуск в эксплуатацию;
12. Управление проектом + Инжиниринг + Пуск в эксплуатацию + Эксплуатационное сопровождение;
13. Вывод из эксплуатации и другие варианты.

Контракты на строительство «Под ключ» обычно включают проектирование, строительство, инженерное обеспечение и монтаж оборудования, причем объемы соответствующих работ могут определяться в разных документах контракта. При формировании контрактного портфеля реализации проекта, каждый исполнитель будет отстаивать свои интересы максимального снижения риска.

Классификация инвестиционно-строительных проектов с учетом рисков.

Политика снижения рисков реализации проекта со стороны Заказчика может иметь вполне четкие и выстроенные тенденции, как с точки зрения изменения условий ценообразования, так и с точки зрения объемов работ, принимаемых в соответствие с конкретным этапом ИСП (Рис.4).

При этом, желание снизить риски реализации проекта могут иметь встречные

направления, пересечение которых может произойти в совершенно различной конфигурации контрактов. В общем случае можно рассмотреть следующие направления:

1. Изменение схемы ценообразования между заказчиком и исполнителями по мере развития проекта, от максимально рискованного порядка для Заказчика, к менее рискованным схемам;
2. Изменение эффекта объема работ в одном контракте, от максимальных объемов к конкретным работам каждого исполнителя;
3. Встречное комбинированное управление оптимизацией рисков: при вынужденной схеме компенсации затрат – минимальные объемы работ для каждого исполнителя, при максимальной (квазимонопольной) компетенции исполнителя – требование фиксированной цены или контрактов «Под ключ».

Тема 2.2. Контрактные модели реализации инвестиционно-строительных проектов

Вопросы для обсуждения:

1. Факторы контрактного моделирования: понятие, виды.
2. Факторы контрактного моделирования: классификация Заказчиков и Девелоперов, как подвида Заказчиков.
 - главная классификация Заказчиков;
 - уточненная классификация Заказчиков с формулой инжиниринга.
3. Факторы контрактного моделирования: инжиниринговые компетенции.
4. Рассмотрите полный цикл инвестиционно-строительного инжиниринга.
5. Базовая классификация инвестиционно-строительного инжиниринга.
6. Факторы контрактного моделирования: учет экстремальности.
7. Особенности реализации экстремальных проектов по методике Open Book.
8. Контрактные модели реализации инвестиционно-строительных проектов.

9. Инвестиционно-строительный проект: понятие.
10. Инвестиционно-строительный процесс: понятие.
11. Основные этапы реализации инвестиционных проектов.
12. Реализация проекта хозяйственным способом.
13. Реализация проекта с привлечением генподрядчика.
14. Реализация проекта через ЕРС подряд.
15. Реализация проекта через ЕРСМ-подряд.
16. Реализация проекта через ФИ-девелопмент.
17. Реализация проекта через концессионный девелопмент.
18. Реализация проекта через спекулятивный девелопмент.
19. «Усеченные» договорные модели.

ФАКТОРЫ КОНТРАКТНОГО МОДЕЛИРОВАНИЯ: КЛАССИФИКАЦИЯ ЗАКАЗЧИКОВ.

В качестве стартовой процедуры методологии выбора эффективной контрактной модели используется анализ конкретного проекта через три своеобразных фильтра:

- 1. Классификация Заказчиков и Девелоперов, как подвида Заказчиков;**
2. Инвестиционно-строительный инжиниринг;
3. Учет изменчивости контрактов через анализ концепции «Open Book».

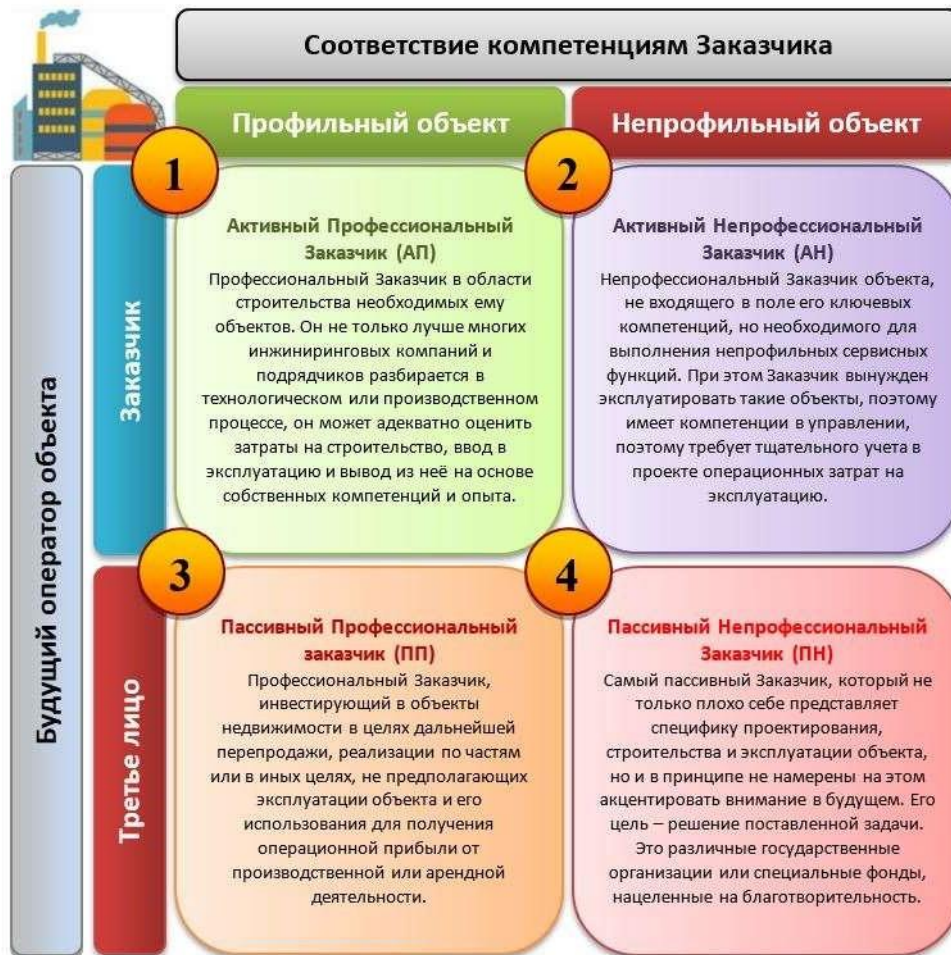


Рис.1 Главная классификация Заказчиков

В основе подхода к формулированию методологии формирования контрактных моделей реализации инвестиционно-строительных проектов, лежит специальная классификация Заказчиков, в основе которой заложено в целом отношение Заказчика к объекту инвестиций. Когда подрядчикам и поставщикам не удастся понять с каким Заказчиком они вступили в сделку, то реализация проекта приводит к конфликтам участников ИСП, удорожанию работ и срыву сроков строительства.

На Рис.1 представлена главная базовая матрица классификации Заказчиков по их отношению к результатам реализации инвестиционно-строительного проекта. Данная матрица предлагает взгляд на любой инвестиционно-строительный проект с двух сторон, а именно: во-первых, с точки зрения сферы профессиональных компетенций Заказчика. Является ли возводимый объект недвижимости или девелопмента средством приложения компетенций Заказчика или он для него является непрофильным активом? Есть два типа Заказчиков с этой точки зрения – Профессионалы и Непрофессионалы. Другой аспект классификации – это наличие дальнейших планов по эксплуатации возводимого объекта недвижимости. Они представлены как варианты конечного оператора объекта – или это делает сам Заказчик (разумеется, через свои аффилированные службы), или это будет третье лицо, результаты работы которого не интересуют первоначального Заказчика. Заказчик может разбираться в технологии и составе оборудования такого объекта, но реализовать проект он все равно будет, не вникая достаточно глубоко в суть будущих эксплуатационных проблем.



Рис.2 Уточненная классификация Заказчиков с формулой инжиниринга

Если оба эти вида классификации представить в виде матрицы, мы получаем 4 основных типа Заказчиков, каждый из которых требует особого к себе отношения и, соответственно, имеет наиболее комфортную для себя совокупность контрактов для успешной реализации проекта. Подробное описание каждого типа Заказчика представлено на Рис. 2. Цель всех Заказчиков – получить экономически максимально выгодное решение проблемы, но исходя из типа Заказчика, участники проекта могут заранее предполагать и формировать наиболее приемлемую модель контрактных отношений в данном проекте.

Примеры Заказчиков различного типа приведены на Рис.3. При этом, ни в коем случае не надо воспринимать такого Заказчика именно как Заказчика данного типа. В любом следующем или новом проекте он может выступать в качестве Заказчика совершенно иного типа, поскольку единственным драйвером классификации является отношение Заказчика к результатам проекта и инвестиций. Например, компания – промышленный девелопер, специализирующийся в области строительства заводов по переработке попутного нефтяного газа при строительстве своих заводов постепенно развивалась от активного неквалифицированного Заказчика (в составе не было не только инжиниринговых служб, но и специалистов по эксплуатации, то есть ничего, кроме предпринимательской инициативы), к активному профессиональному Заказчику. При строительстве второго завода уже имелся не только департамент управления проектами, но опыт эксплуатации первого завода, который моментально начал находить отражение в новом проекте. И, наконец, не исключено, что предприятие перейдет в разряд настоящего промышленного девелопера – Пассивного профессионала, то есть компании, которая благодаря накопленному инжиниринговому капиталу предлагает услуги по строительству таких заводов для клиентов – крупных нефтяных компаний (Рис.4).

Можно дальше спрогнозировать развитие такого промышленного девелопера. Если его акционеры оценят уровень развития внутри компании инжиниринговых компетенций, то вполне вероятно трансформация компании как девелопера: от девелопера-оператора собственных производств к спекулятивному промышленному девелоперу, торгующему заводами. Первый статус девелопера предполагает длительный возврат инвестиций с падающей капитализацией актива и возможностью невозврата или отсрочки возврата инвестиций в связи с глобальными рисками (старение акционеров, изменения на макрорынках, появление новых технологий и т.п.).

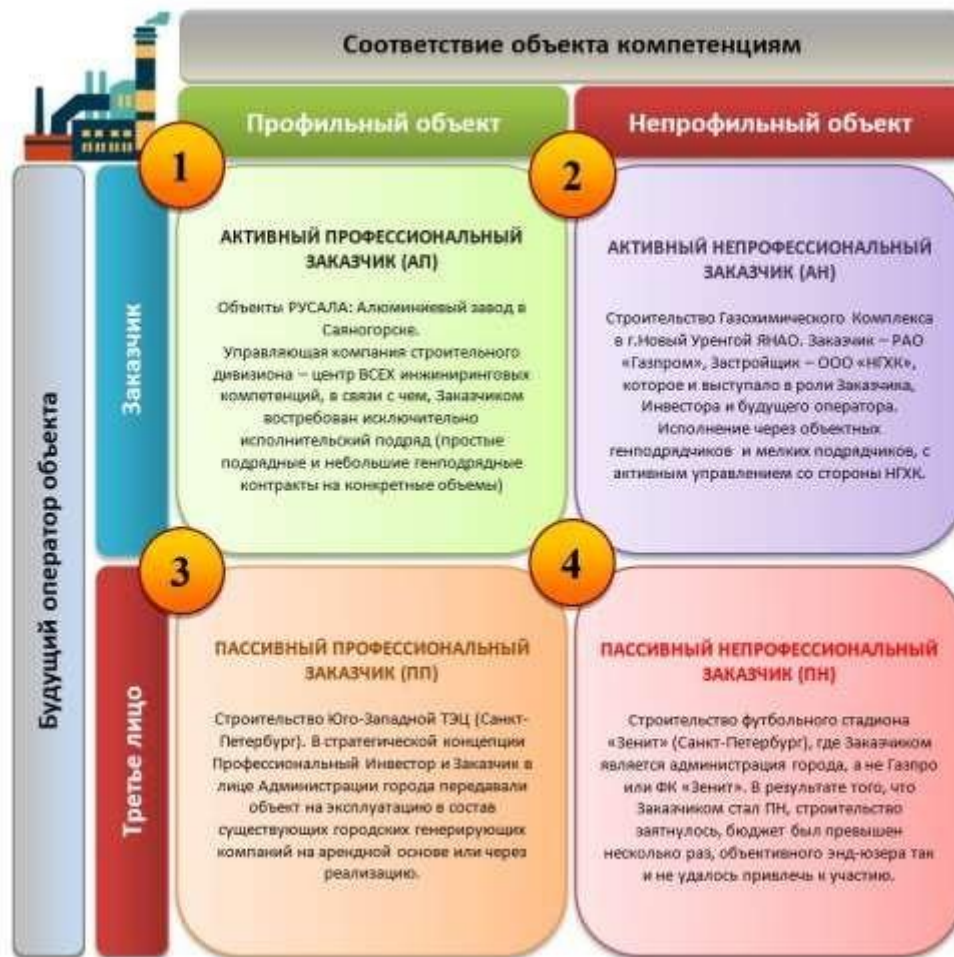


Рис.3 Пример-1. Примеры разных Заказчиков всех 4-х типов

Второй вариант девелопера – это продажа накопленных инженеринговых компетенций, которая не только гораздо быстрее обращает капиталы собственников, но и позволяет от проекта к проекту вырабатывать все новые и новые компетенции, вовлекая в них все сопутствующие технологии. Теоретически, именно такая стратегия позволяет появляться все новым и новым инженеринговым компаниям. Инженеринговые компании — это предпринимательский бизнес, который может появиться не только на стыке создания новых производств и их наблюдаемой эксплуатации, но и на стыке поколенческих интересов собственников, когда приоритет вложений в производственные активы сменяется приоритетом вложений в активы, передаваемые по наследству. В то время как крупные институциональные инвестиции в фондёмкие проекты с долгосрочным возвратом вложений могут поддерживаться только государственными или крупными финансово-промышленными группами.

Разумеется, один и тот же Заказчик в процессе реализации своих инвестиционных задач может выступать в качестве Заказчика любого типа. Например, для крупной нефтегазовой компании макроэкономического уровня возможны варианты всех 4-х видов Заказчиков в одном лице, в том числе для нашего примера в 3-м разделе исследовательской работы (Рис.5).

Рассмотрев классификацию заказчиков по типам в зависимости от отношения к объекту инвестиций, мы переходим к более подробному описанию каждого типа Заказчика, но проведенного сквозь призму положений об инженеринге в инвестиционном процессе. Это поможет не только дать точное понимание характеристикам типов Заказчиков, но и провести прямые соответствия того или иного типа Заказчика и наиболее свойственным ему им контрактным моделям, без длительных аналитических консультаций, а только исходя из вероятностной совместимости участников проекта.

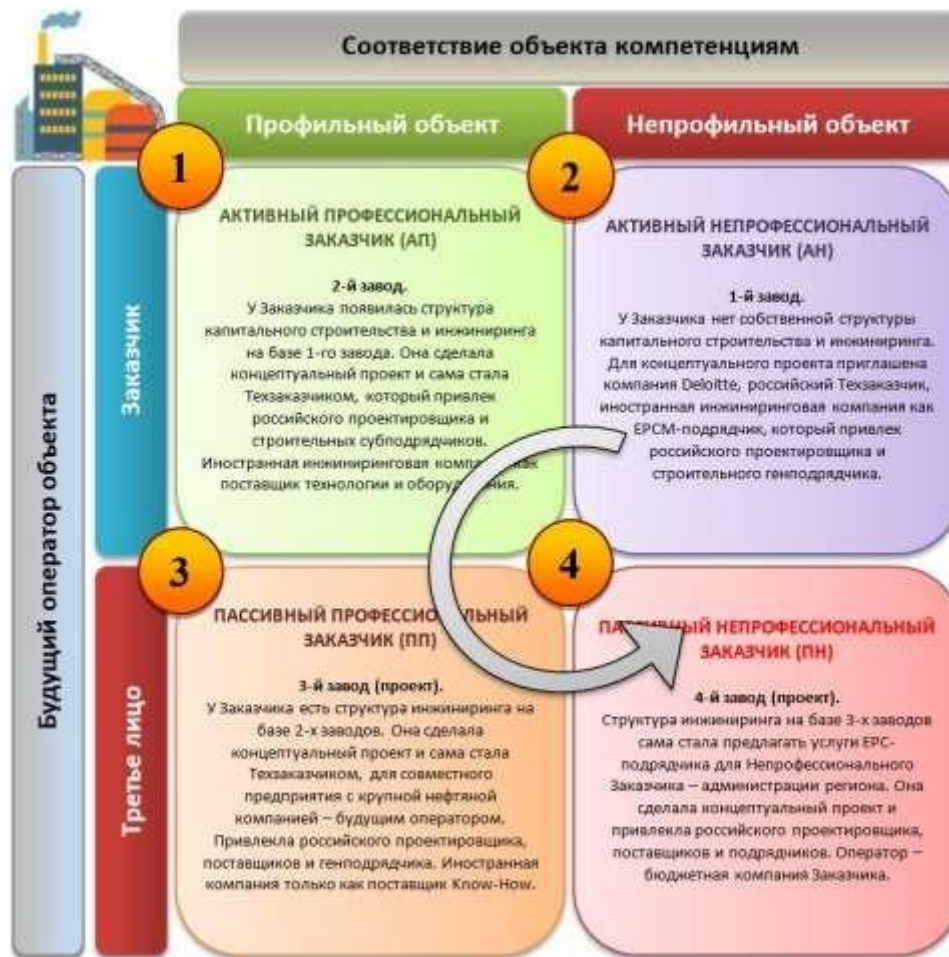


Рис.4 Пример-2. Развитие промышленного девелопера

Для первого примера можно рассмотреть проекты, в которых Заказчиком выступают бюджетные государственные организации, администрации и мэрии городов и поселений, муниципальных образований и иных учреждений бюджетной сферы. В большинстве своем, все они имеют инвестиционные программы или планы капитальных ремонтов подотчетных активов, которые реализуются через тендерные процедуры, в соответствии с законодательством. Если попытаться классифицировать такого Заказчика с точки зрения нашей методологии, то большая часть попадет в 4-й квадрант, т.е. являются Заказчиками непрофессиональными по отношению к инжиниринговым компетенциям исполнителей, с одной стороны. С другой, меньшая часть окажется во 2-м и 3-м квадрантах, где, частично они могут выступать специалистами в области назначения того или иного объекта, или в качестве будущего оператора, но не более того. Подавляющее же большинство объектов строится такими Заказчиками исходя из принципов 4-го квадранта: мы не эксперты в специфике данного учреждения, а эксплуатировать его будет вообще другая организация. Оптимальной контрактной моделью для такого объекта является EPC-контракт, в котором исполнитель получает только четкие технические параметры объекта, сроки и предельные затраты на возведение. Конкурс подразумевает, что тот, кто предложит лучшее проектное решение, учитывающее все требования специфики объекта (медицинскую, научно-образовательную, культурно-досуговую, спортивно-оздоровительную, коммунально-бытовую и т.п.), будет сам проектировать и возводить.

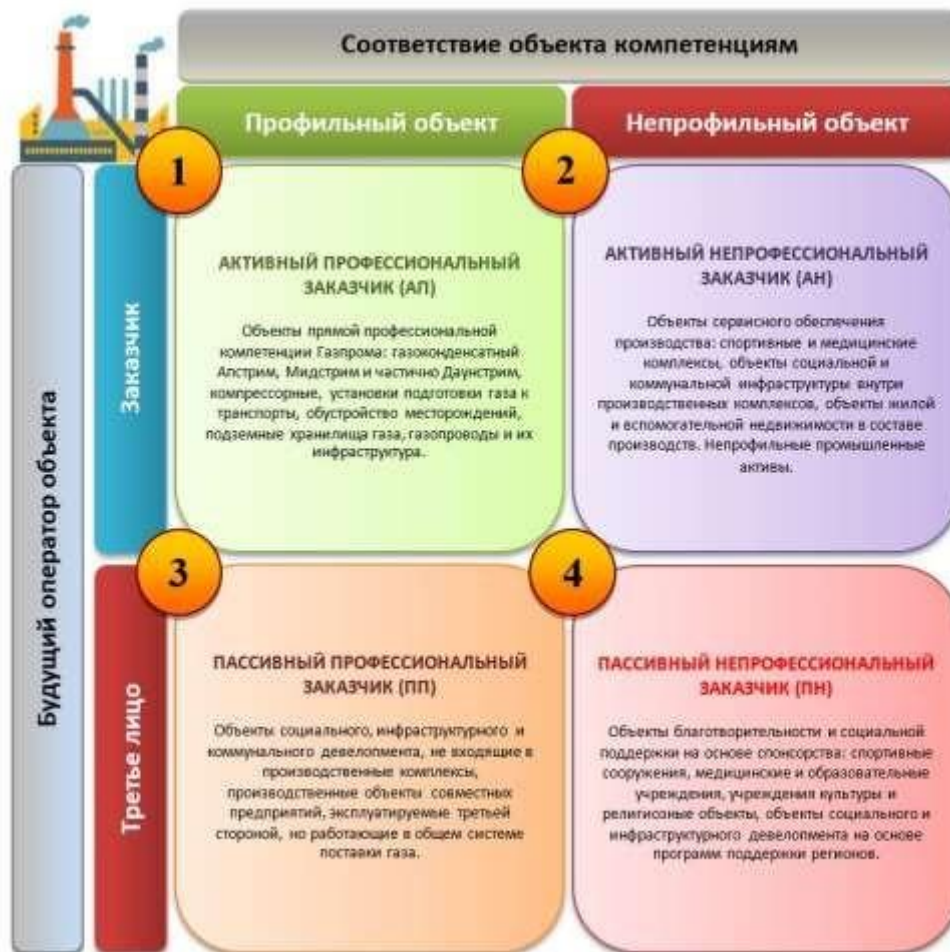


Рис.5 Пример-3. ГАЗПРОМ, как Заказчик всех 4-х типов в одном лице

В то же время, в практике российской действительности, именно бюджетные инвестиционно-строительные проекты реализуются по методологии 1-го типа Заказчика. Хотя именно в этом случае Заказчик, который должен быть профессионал в своей деятельности, должен владеть всеми инжиниринговыми компетенциями для создания наилучшего объекта, как с точки зрения эффективности затрат, так и с точки зрения будущей эксплуатации – таковым не является априори. Как уже было замечено, идентификация в государственных проектах Заказчиков как Активных Профессионалов (вместо 4-го типа – Пассивных Непрофессионалов) требует того, чтобы служба Заказчика обладала всеми инжиниринговыми компетенциями для создания наилучшего объекта, как с точки зрения эффективности затрат, так и с точки зрения будущей эксплуатации. Сам же объект должен получить оптимальный показатель операционно-капитальных затрат: CAPEX + OPEX. Бюджетный Заказчик проводит тендер на каждый этап работ, а в силу того, что у него нет экспертных компетенций по определению качества предложений, ценовые диапазоны намного превышают разумные рамки, в силу чего нарастают издержки. Кроме того, поскольку подрядчикам неинтересны мелкие объемы, в эту работу идут заведомые непрофессионалы, которые так же не обладают нужными инжиниринговыми компетенциями. Для получения мелких контрактов по конкурсу на каждый, не то чтобы этап, а даже подэтап ИСП, они демпингуют, чем увеличивают риски качества строительства в разы. А ведь вопрос только оказался в правильном определении типа Заказчика и, как видно, в наборе инжиниринговых компетенций.

Здесь можно увидеть момент перехода от описания контрактных профилей всех типов Заказчиков к выбору конкретной контрактной стратегии. Первый шаг этой стратегии сформирован на основании той же матрицы Заказчиков, в которой были изменены основные параметры и характеристики контрактов, наиболее пригодные для каждого типа Заказчика. Как видно, эта матрица позволяет увидеть глобальный тренд выбора работы с исполнителями, если вы уже определили для себя, каким Заказчиком вы являетесь (Рис.6).

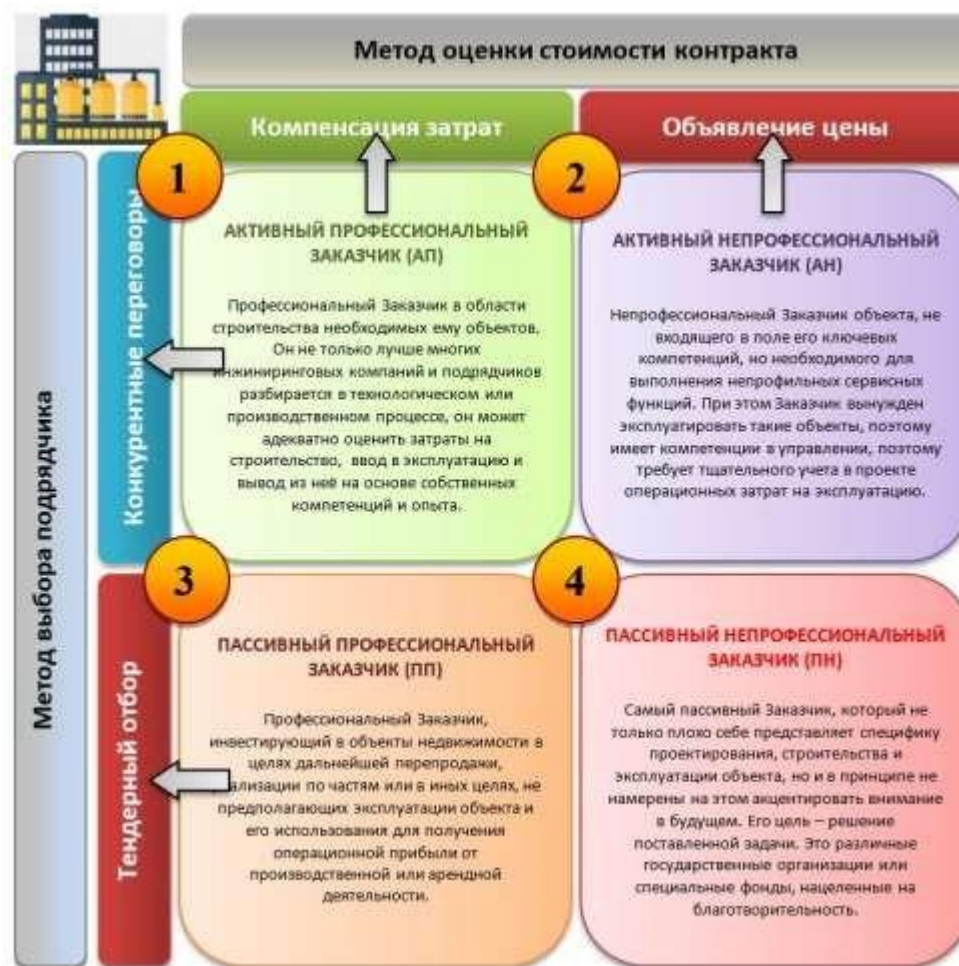


Рис.6 Первый этап перехода от типа заказчика к контрактной стратегии

На первом этапе перехода к контрактной стратегии виден первый ключевой тренд выбора способа ценообразования и выбора исполнителя определенных работ. Активный Профessional (смотрите по стрелочкам) всегда будет предпочитать комбинацию компенсации затрат и конкурентные переговоры. Если же мы классифицируем Заказчика каким-то иным способом, то общая стратегия будет : Активный Непрофессионал будет контрактроваться методом объявления цены, но при этом будет вести тщательные переговоры по содержанию каждого этапа проекта, поскольку ему надо будет эксплуатировать собственный объект недвижимости. Пассивный Профessional, наоборот, при том, что понимает состав работ, их реальную стоимость и будет вести переговоры по цене методом компенсации затрат, все-таки будет предпочитать конкурсные процедура отбора исполнителей. Ведь такой подход позволяет перенести ответственность за качество объекта в будущем на исполнителя. Пассивный Непрофессионал, так или иначе будет вести переговоры по цене в рамках конкурсных процедур отбора минимальной цены, а исполнителей отбирать путем максимальной публичности всех процедур. Ведь ему надо не только сдать объект стороннему оператору, но и передать ответственность за объект на компетенции исполнителей всех этапов. Каждый из Заказчиков может не иметь инжиниринговые компетенции на всех этапах инвестиционно-строительного процесса. На основании второго фактора выбора контрактной стратегии, а именно – инжиниринга, будем производиться **УТОЧНЕНИЕ** контрактной стратегии на втором этапе.

ФАКТОРЫ КОНТРАКТНОГО МОДЕЛИРОВАНИЯ: ИНЖИНИРИНГОВЫЕ КОМПЕТЕНЦИИ.

1. Классификация Заказчиков и Девелоперов, как подвида Заказчиков;
2. **Инжиниринговые компетенции;**
3. Учет экстремальности контрактов через анализ концепции «Open Book».

В отличие от других факторов, инжиниринговые компетенции выступает и в качестве динамического и в качестве статического фактора контрактной модели. Инжиниринговые

компетенции могут стать главным мотивом принятого решения о контрактной модели см. рис.7.



Рис.7 Влияние инжиниринговых компетенций на формирование контрактной модели

Слово или даже понятие «инжиниринг» можно отнести к ситуативным словам, у которых смысл может сильно меняться в зависимости от применяемой ситуации.

Инвестиционно-строительный инжиниринг, чаще всего, рассматривают как интеллектуальный вид деятельности, имеющий своей конечной целью получение наилучших (оптимальных) результатов от капиталовложений или иных затрат, связанных с реализацией проектов создания объектов недвижимости за счет наиболее рационального подбора и эффективного использования материальных, трудовых, технологических и финансовых ресурсов в их единстве и взаимосвязи, а также методов организации и управления, на основе передовых научно-технических достижений и с учетом конкретных условий и проектов. Как видно из набора названных характерных атрибутов, инжиниринговая деятельность реализуется через предоставление комплекса услуг производственного, коммерческого и научно-технического характера.

В то же время, инжиниринг рассматривается как самостоятельный вид консалтинговых услуг и определяется как предоставление одной стороной (консультантом) другой стороне (Заказчику) комплекса или отдельных видов инженерно-технических услуг, связанных с проектированием, строительством и вводом объекта недвижимости в эксплуатацию, с разработкой новых технологических процессов на предприятии Заказчика, усовершенствованием имеющихся производственных процессов вплоть до внедрения изделия в производство и даже сбыта продукции. Консультативный инжиниринг связан, главным образом, с интеллектуальными услугами в целях проектирования объектов, разработки планов строительства и контроля проведения работ.

Предоставление на основе инжиниринговых договоров полного комплекса услуг и поставок, необходимых для строительства нового объекта, называется «комплексным инжинирингом». Он включает несколько отдельных видов инженерно-технических услуг, каждый из которых может быть предметом самостоятельного договора. В конечном счете, если совместить инжиниринг и инвестиционно-строительный процесс, то деятельность по инжинирингу будет иметь место на каждом этапе ИСП (Рис.8). Инжиниринг может быть и этапный, и сквозной – т.е. на всём ЖЦ ИСП.

В большинстве случаев инжиниринг в инвестиционно-строительной сфере чаще всего рассматривается как специализированная деятельность по проектированию новых объектов недвижимости. Вместе с тем, **комплексный инвестиционно-строительный инжиниринг** рассматривается как профессиональная деятельность по предоставлению Заказчикам целого комплекса инженерных услуг, включающих и моделирование технологических процессов, и проектирование зданий и сооружений, подготовку, обеспечение и техническое сопровождение процесса строительства, надзор за возведением, монтажом, пуско-наладкой и эксплуатацией

промышленных и хозяйственных объектов. Но главное отличие инжиниринга от узкого проектирования состоит в том, что все эти услуги предоставляются не только на основе передовых научных достижений, но и обязательно включают в себя элемент интеллектуальной новизны.

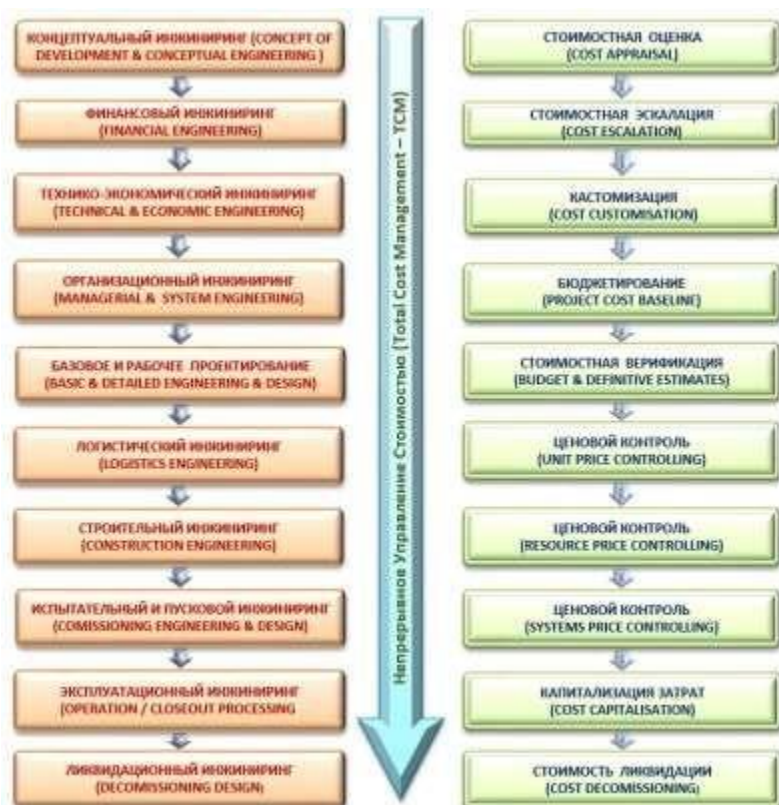


Рис. 8 Этапный инжиниринг и сквозной инжиниринг на примере стоимостного инжиниринга

ИНЖИНИРИНГ –

профессиональная предпринимательская деятельность по предоставлению

комплексных инженерно-консультационных услуг по трансформации научных знаний и результатов исследований в востребованную рынком продукцию с добавленной потребительской ценностью.

Инвестиционно-строительный инжиниринг - профессиональная

предпринимательская деятельность по предоставлению Заказчикам комплексных инженерных услуг, включающих

моделирование технологических процессов, проектирование зданий и сооружений, подготовку, обеспечение и техническое сопровождение процесса строительства, надзор за возведением, монтажом, пуско-наладкой и эксплуатацией промышленных и хозяйственных объектов.

Сквозной Инжиниринг – это профессиональная инжиниринговая деятельность, присутствующая на протяжении всего ЖЦ инвестиционно-строительного процесса, влияющая на процесс в целом, но имеющая узкие

квалификационные рамки для точной идентификации компетенций.

Инжиниринг – это не просто производство интеллектуального технического продукта, это, прежде всего, непрерывное обновление и рост инженерного потенциала, позволяющие постоянно внедрять в производство новые технологии, в т.ч. эксклюзивные инновации. Таким образом, инжиниринг должен присутствовать в деятельности любой компании, занимающей то или иное место в инвестиционно-строительной иерархии и объединяющей разные этапы реализации ИСП.

Рассмотрим инжиниринговые компетенции на каждом этапе инвестиционно-строительного проекта. В общем случае полный цикл инвестиционно-строительного инжиниринга включает:

1. Исследование маркетинговой целесообразности проекта;
2. Изучение технической возможности его реализации;
3. Техничко-экономическая оптимизация и составление предварительного проекта с ориентировочной привязкой его к местности и указанием требований к земельному участку;
4. Составление рабочего проекта и подготовка опросных листов на оборудование;
5. Оценка поступивших предложений по технологии и оборудованию;
6. Составление инженерно-строительных проектов под выбранное оборудование;
7. Подготовка разрешительной документации на инженерно-строительные работы;
8. Оценка поступивших предложений по монтажу, доставке и выбор наилучших решений;
9. Надзор за изготовлением оборудования, его испытания;
10. Координация инженерно-строительных работ, поставок и монтажа;
11. Помощь в подготовке обслуживающего персонала заказчика;
12. Пуск предприятия или иного объекта в эксплуатацию и сдача заказчику «Под ключ»;
13. Наблюдения и консультации во время эксплуатации объекта после сдачи.



Рис.9 Понятийное поле инвестиционно-строительного инжиниринга

Определенные отличия в реализации инжиниринговых компетенций будут иметь место на разных проектах и у разных Заказчиков. Это, не в малой степени, зависит и от наличия инжиниринговых компетенций у самого Заказчика, и от схемы привлечения квалифицированных инжиниринговых услуг. Представление об инжиниринге вообще является ключевым фактором взаимопонимания Заказчиков и Исполнителей (Рис.9). Инжиниринг на каждом этапе ИСП

(Рис.10) можно охарактеризовать так:

1. Концептуальный инжиниринг.

Концептуальный инжиниринг решает задачу формализации новой инвестиционной идеи и превращения её в удобоваримый для принятия решений пакет документов. В различных стандартах этот этап называется по-разному, например, в стандарте ЕС-16310 — это стадия инициации проекта (Рис.23). В общем случае концептуальный инжиниринг предполагает выполнение таких работ, но, не ограничиваясь этими:

- a. Подбор, анализ и выбор вариантов девелопмента (Pre-Bid engineering support);
- b. Состояние земельного участка (гринфилд или браунфилд);
- c. Анализ существующих технологий и выбор базового варианта (в т.ч. через тендер);
- d. Подбор, анализ и выбор варианта основного оборудования на основе выбранной за основу технологии;
- e. Предварительное обоснование инвестиций (ПредТЭО или краткое ТЭО) (Feasibility study);
- f. Также возможна разработка Расширенного концептуального проекта (FEL – Front End Loading) и рассмотрение предварительного землеотвода (PLA – Preliminary Land Allocation) и другие документы.

2. Финансовый инжиниринг.

Финансовый Инжиниринг — это планирование возможных вариантов финансирования проекта, как с точки зрения достаточности объёмов денежных средств, их стоимости и доступности, так и с точки зрения резервирования источников финансирования при наличии рисков превышения начального бюджета затрат или потери основного источника. Схема финансирования также существенно влияет на показатели бизнес-планирования. После определения источников финансовый инжиниринг решает операционные задачи по:

- a. Разработке новых финансовых инструментов и операционных схем, пригодных при осуществлении финансово-кредитных операций для обеспечения ликвидности проекта;
- b. Созданию новых финансовых продуктов путем разделения и объединения действующих финансовых инструментов (пакетов финансирования);
- c. Подготовке деклараций и иных документов о намерениях для соинвесторов и внешних органов с целью обеспечения правомерности легализации финансовых потоков;
- d. Подготовке исходных данных для учета в бизнес-плане финансовых операций и так далее.

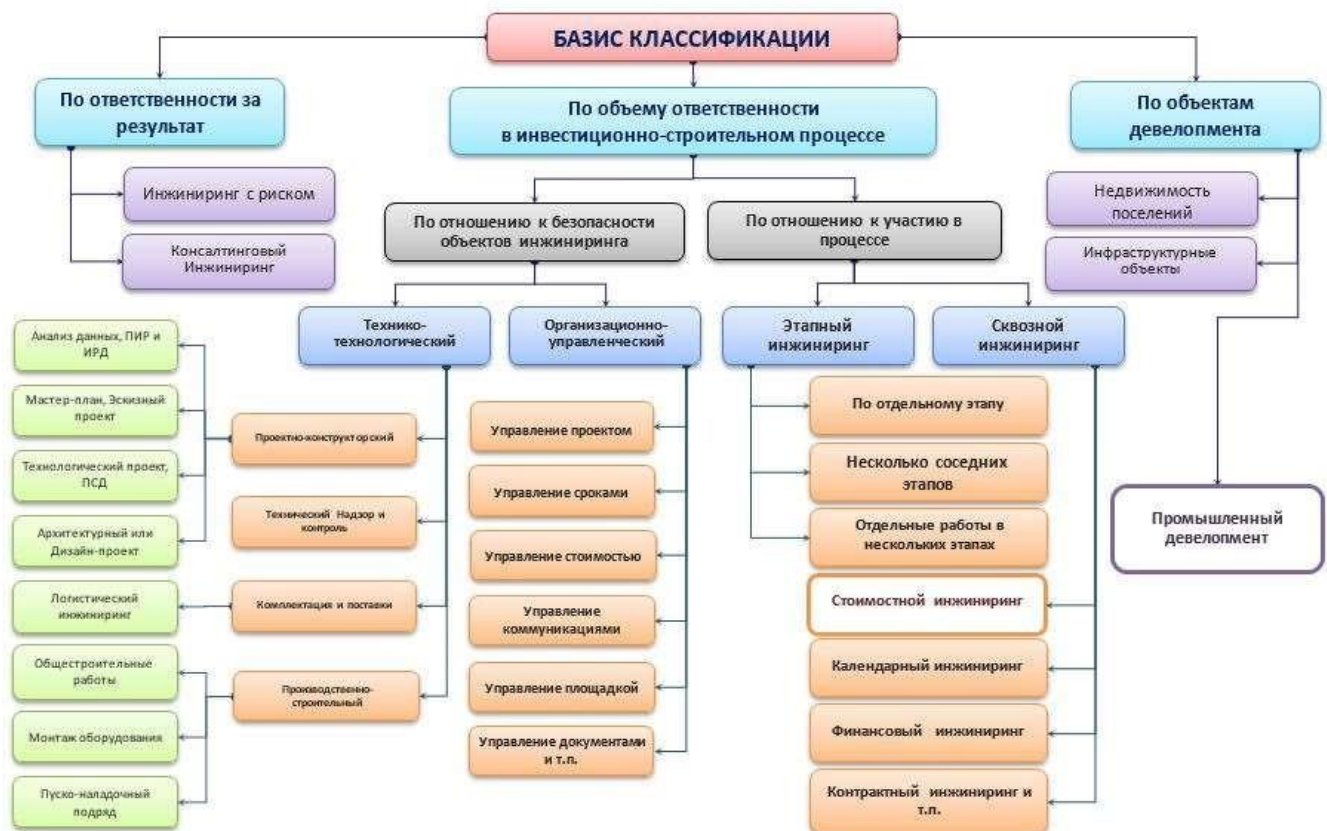


Рис.10 Базовая классификация инвестиционно-строительного инжиниринга

3. Предпроектный (подготовительный) инжиниринг.

После появления конкретного инвестора наступает время проработки и согласования основных параметров будущего объекта. Единого перечня необходимых действий на этом этапе нет, так как он может существенно различаться в зависимости от конкретной ситуации. Часто он включает:

- Подготовку и проведение конкурса на выполнение обязанностей Заказчика;
- Разработку технико-экономического обоснования (включающего предварительный проект (Предпроект или FEED (Front-End Engineering & Design), базовые спецификации на основное оборудование, возможно наличие эскизного проекта, дизайн-проекта, архитектурного решения, градостроительной концепции и т. п.) с учетом философии проектирования (Рис.24);
- Выбор разрешённого использования земельного участка в соответствии с Правилами землепользования и застройки данного поселения;
- Приобретение и государственная регистрация прав на земельный участок в соответствии с законодательством РФ (покупка, аренда, бессрочное пользование);
- Получение кадастрового паспорта земельного участка;
- Проведение топографической съёмки участка или получение геодезической основы;

- g. Получение технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения объекта;
- h. Получение Градостроительного плана земельного участка;
- i. Проведение в необходимых случаях предварительных согласований основных параметров объекта;
- j. Проведение инженерных изысканий, государственная экспертиза их результатов (изыскания и их экспертиза могут выполняться также на этапе проектирования);
- k. Составление задания на проектирование, подготовка и проведение конкурса на проектные работы.

В основном указанные действия выполняет Заказчик. Им может являться застройщик или его подразделение (например, отдел капитального строительства завода). Обязанности заказчика также могут выполнять инжиниринговые фирмы. Качество оказываемых инжиниринговых услуг очень важно, так как этот этап предопределяет основные проектные решения. Например, исправить ошибки, допущенные при выборе земельного участка или основных параметров объекта (этажности, размеров и т. д.) очень сложно.

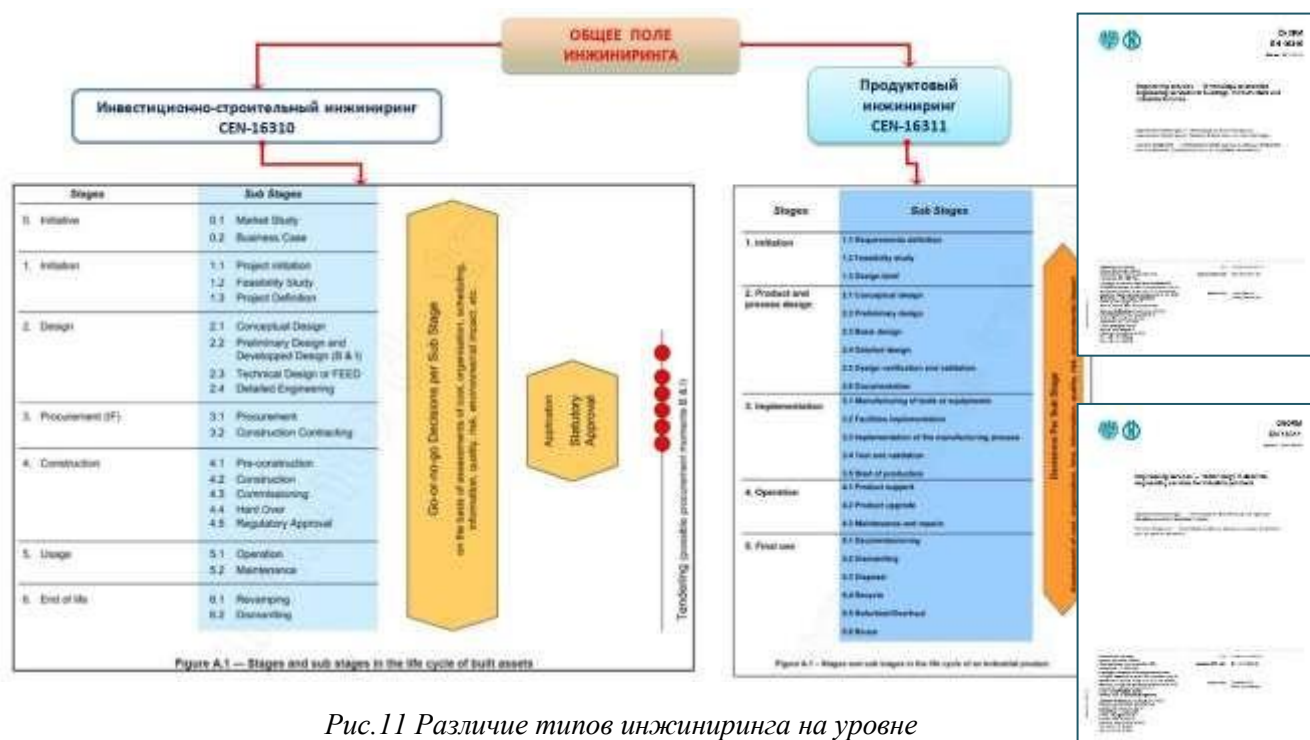


Рис.11 Различие типов инжиниринга на уровне стандартов ЕС

4. Проектирование, конструирование и архитектурный дизайн.

Содержание данного этапа практически полностью относится к строительному инжинирингу, хотя окончательное ТЭО (бизнес-план) проекта относится к базовой проектной документации (Рис.12). На этом этапе выполняются:

- a. Сертификационные инженерные изыскания, если они не были проведены на предыдущем этапе;
- b. Разработка проектной документации в соответствии с договором и заданием на проектирование. Обязательный состав проекта определен законодательством;
- c. Государственная экспертиза проектной документации в установленных законом случаях, утверждение проекта заказчиком;
- d. Разработка тендерной документации, подготовка и проведение конкурсов или аукционов на выполнение строительно-монтажных работ, поставку оборудования и иные работы и услуги;
- e. Разработка подробной «рабочей документации» на основе утвержденного проекта.

При проектировании можно рассматривать как отдельные виды инженерного обеспечения: планировку земельного участка, объемно-планировочные решения зданий и сооружений, конструктивные решения и прочностные расчёты, проектирование инженерных систем,

экологический инжиниринг, обеспечение безопасности, организационно-технологический инжиниринг и другие. Кроме того, выполняются архитектурные и экономические разделы проекта, которые не относятся к инжинирингу. Кроме того, Генпроектировщиком разрабатывается Проект организации строительства (ПОС) или по его заказу другой проектной организацией, который является обязательным документом для заказчика и организаций, осуществляющих строительство и материально-техническое снабжение объекта. Опыт строительства показывает, что правильно организовать строительное производство можно лишь при наличии комплексной проектно-технологической документации - проектов организации строительства (ПОС) и проектов производства работ (ППР) и, если требуется, проектов организации дорожного движения (ПОД), которые являются неотъемлемой частью проектной документации на все виды работ, связанных с изменением движения автотранспорта и пешеходов.

Проект организации строительства (ПОС) - это документация, в которой укрупнено решаются вопросы рациональной организации строительства всего комплекса объектов данной строительной площадки. Исходными материалами для разработки ПОС являются:

- Технико-экономическое обоснование (ТЭО) строительства и задание на проектирование объекта;
- Материалы инженерных изысканий (при реконструкции объектов - материалы их предпроектного технического обследования);
- Решения по применению материалов, механизмов и ресурсов;
- Сведения об условиях поставки строительных конструкций, изделий и оборудования;
- Объемно-планировочные и конструктивные решения объектов и принципиальные технологические схемы строительства;
- Задание на проектирование, а также другие документы и согласования с организациями вопросов, связанных с подготовительными работами, подключения к сетям инженерных коммуникаций и тому подобные.



Рис.12 Учет философии проектирования на этапе концептуального инжиниринга

Разработка проекта организации строительства (далее – ПОС) ведется одновременно с выполнением строительной части технического проекта с целью увязки объемно-планировочных и конструктивных решений с требованиями организации и технологии строительного производства. Отдельные части ПОС, разрабатываемые специализированными проектными организациями, должны быть взаимоувязаны с общими решениями, принятыми в техническом

проекте. Состав и содержание ПОС могут изменяться в зависимости от сложности и специфики проектируемых объектов, необходимости применения специальных вспомогательных сооружений, приспособлений и установок, особенностей отдельных видов работ, а также от условий поставки на строительную площадку материалов, конструкций и оборудования. ПОС для несложных объектов можно разрабатывать в сокращенном объеме, но он все равно должен содержать: календарный план строительства, строительный генеральный план (Стройгенплан), данные об объемах СМР и потребности стройки в основных материалах, конструкциях, изделиях и оборудовании, график потребности в строительных машинах и транспортных средствах, краткую пояснительную записку, включающую мероприятия по охране труда, технико-экономические показатели объекта и проекта в целом.

5. Производственно-строительный и логистический инжиниринг.

Собственно, строительство является наиболее капиталоемким этапом в любом инвестиционном проекте. Здесь осуществляются решения, заложенные на предыдущих стадиях. С точки зрения инженерного обеспечения, на этапе строительства необходимо:

- a. Получить разрешение на строительство объекта;
- b. Заключить договора с подрядными организациями и с заводами-поставщиками оборудования;
- c. Развернуть подготовительные работы, которые делятся на внеплощадочные (прокладка дорог и внешних коммуникаций, сооружение строительной базы, устройство жилья или вахтового посёлка строителей) и внутриплощадочные (снос строений, вырубка леса, перекладка коммуникаций, планировка площадки, разбивка сетки осей зданий и др.);
- d. Организовать поставку с заводов и приёмку технологического оборудования (в основном для производственных предприятий);
- e. Организовать выполнение основных работ по возведению объекта.

В зависимости от принятой схемы договорных взаимоотношений на стройке отдельные функции инжиниринга может выполнять Заказчик, приглашённая им инжиниринговая фирма (технический заказчик, технический агент и т. д.), генеральный подрядчик. Важная инжиниринговая Задача подрядчиков при производстве строительных работ – разработка и утверждение Проектов производства работ (ППР). ППР – это документация, в которой детально прорабатываются вопросы рациональной технологии и организации строительства конкретного объекта данной строительной площадки, которые также существенно влияют на стоимость проекта (Рис.25). Установка грузоподъемных машин, организация и выполнение строительно-монтажных работ с их применением осуществляются в соответствии со специально разработанным для этих целей проектом производства работ грузоподъемными кранами (ППРк).

ФУНКЦИИ		ЗНАНИЯ, КОМПЕТЕНЦИИ И ИНСТРУМЕНТЫ		
ОЦЕНКА ЗАТРАТ (Cost Estimation)	➤	Стоимостное моделирование	Маркетинговые исследования, мониторинг динамики цен на оборудование и материалы, факторы локализации и эскалации	Кривая обучения (увеличение точности оценок и индексация)
СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ ДАННЫМИ (Cost Data Management)	➤	База Данных (КСУЗ) накопленного опыта компании	База Данных и Программного Обеспечения, предлагаемые на открытом рынке	Сбор, анализ и верификация результатов (Benchmarking)
УПРАВЛЕНИЕ СТОИМОСТЬЮ (Cost Controlling)	➤	Структура работ (WBS), ресурсов (RBS), стоимости (CDS)	Анализ и влияние ключевых факторов стоимости (Cost Drivers)	Работа с исполнителями (контрактная стратегия и модель)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ОЦЕНКА (Investment Appraisal)	➤	Оптимизация конфигурации (содержания) проекта на ранней стадии (max NPV)	Оценка и сопровождение экономической эффективности проекта	Оценка, оцифровка и резервирование страховых фондов
МЕТОДОЛОГИЧЕСКАЯ ПОДДЕРЖКА ПРОЦЕССОВ CE и TCM	➤	Разработка, внедрение, утверждение и тиражирование НМД	Контроль выполнения стандартов, регламентов и инструкций	Мониторинг, оценка актуальности и корректировка НМД
СМЕЖНЫЕ ФУНКЦИИ ПРОЕКТНОГО УПРАВЛЕНИЯ	➤	Контроль бюджета расходов проекта и оттока ДС	Календарно-сетевое планирование и стоимостной анализ сроков	Управление рисками проекта при наступлении рисков событий

6. Эксплуатационный инжиниринг и техническое обслуживание зданий и сооружений.

Этот этап является самым длительным, может продолжаться десятки лет. В основе эффективной эксплуатации всегда лежит системный инжиниринг жизненного цикла объекта недвижимости (Рис.14). Перед началом эксплуатации производственного объекта необходимо провести:

- Пусконаладочные работы технологического оборудования «под нагрузкой»;
- В необходимых случаях — гарантийные испытания установленного оборудования;
- Получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;
- Получить необходимые лицензии и разрешения (для опасных видов производств).

Эти работы финансируются за счёт основной деятельности предприятия и не относятся к инвестициям. Для производственных объектов несколько месяцев может отводиться для выхода предприятия на расчётные эксплуатационные показатели. Практически для всех объектов в течение гарантийного срока необходимо выявление строительных дефектов и их устранение. Для организации эксплуатации промышленных зданий разновидностью инжиниринга является т. н. Industrial Facility Management, или «Управление эксплуатацией зданий» - русский термин пока не устоялся). Постоянная эксплуатация строительных объектов не однородна и разделяется на фазы:

- Технической эксплуатации (содержания) зданий и сооружений;
- Капитальных и текущих ремонтов;
- Модернизации или технического перевооружения (для производственных объектов);
- Реконструкции и реставрации.



Рис.26 Инжиниринг жизненного цикла завода – основа успешного ТЗ на проектирование

7. Ликвидационный инжиниринг или инжиниринг редевелопмента.

Ликвидация объектов капитального строительства, как правило, заранее не предусматривается. Обычно она проводится при необходимости освободить площадку для нового строительства или при достижении недопустимого морального или физического износа. Перед сносом необходимо удостовериться, что здание не является памятником культуры или архитектуры. Для ликвидации необходимо выполнить следующие мероприятия:

- a. Остановка производства, юридическая ликвидация предприятия (для производственных объектов);
- b. Расселение жильцов с предоставлением компенсации или другого жилья (для жилых домов);
- c. Отключение технологических коммуникаций, систем инженерно-технического обеспечения;
- d. Обследование объекта, получение заключения о возможности сноса;
- e. Составление проекта организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства;
- f. Организация работ по демонтажу и сносу конструкций объекта;
- g. Организация вывозки мусора, утилизации или захоронения отходов;
- h. Выполнение проекта и организация работ по рекультивации площадки (если новое строительство не предполагается).

Каждый этап инвестиционно-строительного процесса включает в себя весьма значительный объем инжиниринга. А если речь идет о глобальных проектах или проектах эксклюзивных, опасных, высокотехнологичных, связанных с привлечением большого количества техники и персонала, выполняемых в сложных погодных условиях или в географически специфичных областях, то инжиниринг – это не просто проектирование, это непрерывный процесс интеллектуального напряжения.

Кто владеет инжиниринговой компетенцией проекта вообще? Заказчик или Исполнитель? Абсолютной инжиниринговой компетенцией по всем этапам ИСП не владеет ни тот, ни другой. На каждом этапе ИСП или Заказчик, или Исполнитель (Подрядчик) владеет инжиниринговой компетенцией в том объеме, который позволяет создать для себя некоторую добавленную стоимость на своем этапе работ (Рис.14-16).

Также не исключено, что инжиниринговой компетенцией конкретного этапа работ могут обладать обе стороны контракта, и Заказчик, и Подрядчик. В этой ситуации главная задача переговорщиков – точно установить, кто будет отвечать за результат инжиниринговых разработок и, кто будет их исполнять при натуральном производстве работ. С другой стороны, не всегда у Заказчика присутствует абсолютная необходимость в получении специализированной инжиниринговой компетенцией – вполне вероятно, что он решает разовую перманентную задачу и в последующем эта информация им востребована не будет.

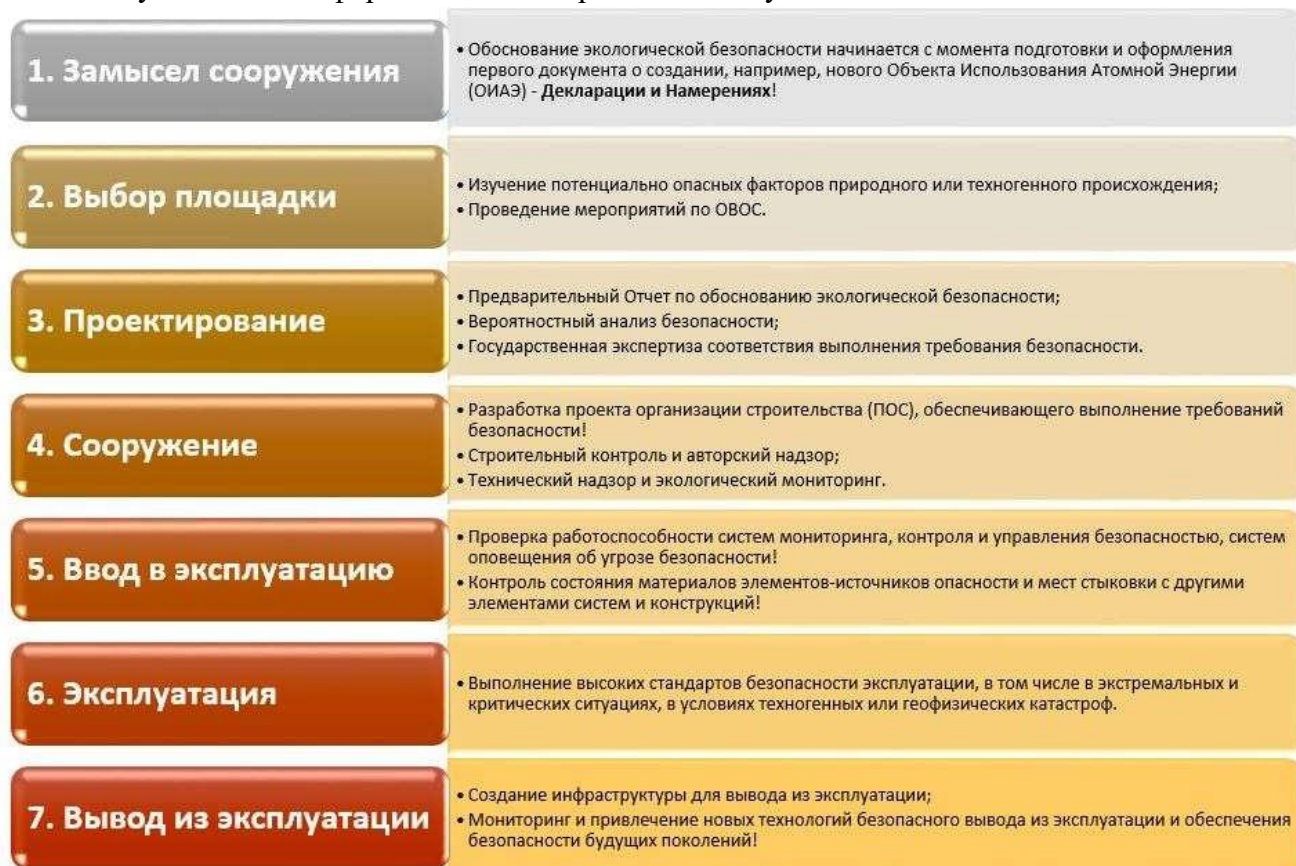


Рис.15 Экологический Инжиниринг – пример сквозного инжиниринга на ЖЦ проекта

1. Активный Профессиональный Заказчик.

Другим примером является реализация контрактов в крупных сырьевых компаниях с государственным участием. Там ситуация совершенно противоположная. Если в первом примере абсурдность и конфликтность, а соответственно и его неэффективность обусловлена тем, что Заказчик типа ПН ведет контрактную работу по методологии Заказчика 1-го типа – АП, то в случае, например, с Газпромом, ситуация настолько же абсурдна. Заказчик, являя собой компетентную профессиональную команду в области управления проектами строительства объектов нефтегазового строительства, имея в своем составе не только проектные организации, но подразделения глобального развития ГТС, подразделения по поставке оборудования для всех видов объектов, а также специализированные пуско-наладочные и сервисные подразделения, вынужден проводить конкурсы с публичной ценой. То есть вести себя ровно так, как положено Заказчику 4-го типа, т.е. бюджетной организации, или какому-либо благотворительному фонду. В то же время, контрактный профиль Заказчика 1-го типа – Активного Профессионала, например, Газпром в части профильных объектов ГТС, представлен на рис.17.

Представленный контрактный профиль Заказчика первого типа рассмотрен в варианте наиболее массового применения. Однако, могут быть детали и инварианты, которые отражают то или иное состояние контрактной модели в зависимости от других факторов: сроков, рисков, состояния Open Book и тому подобные причины. Кроме того, многие этапы могут делиться до последнего вида работ, в каждом из которых может присутствовать небольшая инжиниринговая компетенция Исполнителя, которая находит отражение в перетягивании добавленной стоимости в свою пользу. Например, на первом этапе концептуальной проработки строительства морского газопровода, проходящего на разных глубинах, однозначно потребуются компетентные специалисты по морским вопросам, начиная от юридических вопросов мореплавания и заканчивая очисткой дна от мин для укладки трубы. Скорее всего, для проработки отдельных разделов привлекут специализированных консультантов, экспертов и инженеров для разработки окончательного решения. Такие же вопросы могут встретиться и на других этапах, и на их реализацию может влиять не столько отсутствие отдельных компетенций у такого типа Заказчика, сколько отсутствие компетентных исполнителей как таковых.

№	ПАРАМЕТР	НЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ (IT, реклама, кино, движимые продукты и т.п.)	СТРОИТЕЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ (создание и изменение объектов недвижимости)
1	Общее число проектов в %	80%	20%
2	Капиталоемкость проектов в %	10-15%	85-90%
3	Жизненный цикл	5 основных стадий ЖЦ, простой	7 основных стадий ЖЦ, составной (ЖЦ проекта создания + ЖЦ эксплуатации)
4	Влияние стоимости владения или эксплуатации (ОРЕХ)	Оценочный бенчмаркер для маркетинговых оценок	Требуется инжиниринг ЖЦ объекта недвижимости
5	Эффект точки возврата	Можно изменить требования к проекту без существенных потерь	Стоимость изменений катастрофически возрастает по мере реализации
6	Квалификация Заказчика	Профессионал/Непрофессионал в % - 80 на 20	Профессионал/Непрофессионал в % - 20 на 80
7	Влияние на квалификацию Заказчика	Растет незначительно и не влияет на проект, скорее на следующий проект	Растет по мере развития проекта и существенно влияет на текущий проект
8	Затраты на управление проектом	Чаще всего не выделяются, минимальны в структуре цены	Должны выделяться, высоки (от 10 до 30%) в структуре цены
9	Руководитель проекта	Скорее один и тот же на всем ЖЦ	Несколько с разной ключевой компетенцией, чем длиннее проект, тем больше
10	Команда проекта	Постоянный/Переменный состав в % – 80 на 20	Постоянный/Переменный состав в % – 20 на 80
11	Структура команды проекта	Инсорсеры/Аутсорсеры (внешние эксперты) в % - 80 на 20	Инсорсеры/Аутсорсеры (внешние исполнители) в % - 20 на 80
12	Контрактная стратегия	Примитивная одноуровневая	Сложная многоуровневая - требуется контрактный инжиниринг
13	Влияние межпроектных издержек в портфеле исполнителей	Незначительно, компенсируется числом проектов или не влияет	Колоссальное в виде передержки техники, персонала, потери компетенций

Рис.16 Организационный Инжиниринг – специфика управления ИСП

2. Активный Непрофессиональный Заказчик.

Ситуация с активным непрофессиональным Заказчиком представляется гораздо более интересной в связи с тем, что этот Заказчик будет сам эксплуатировать построенный объект. Чаще всего это касается непрофильных объектов инфраструктуры, требования, к персоналу которых, сильно отличаются от профильного бизнеса Заказчика. Это могут быть и спортивные объекты в рамках производственного предприятия, поликлиники, больницы и просто медицинские пункты, вахтовые поселки, объекты соцкультбыта и даже объекты коммунальной и дорожной инфраструктуры, мосты и временные сооружения для решения промежуточных задач более крупных проектов. При этом весь непрофильный персонал будет частью общего коллектива Заказчика, входить в его корпоративную структуру и нести обязательства наравне с профильными сотрудниками. В таких проектах Заказчик не владеет инжиниринговыми компетенциями начальных этапов ИСП: обоснование, концепция, подготовка заданий, проектирование, подбор оборудования, его установка и монтаж, пуск в работу. Даже выбор материалов для специальных объектов, типа спортивных арен и чистых помещений выбирает квалифицированный исполнитель. Вместе с тем, Заказчик будет эксплуатировать сам, а значит, его очень сильно волнует качество исполнения проекта, его операционные затраты при эксплуатации, а также он может выдвигать эксклюзивные требования к качеству рабочих мест и отделки объекта в соответствии с корпоративной культурой и брендом.

Безусловно, представленный контрактный профиль Заказчика второго типа имеет гораздо больше отклонений от типового. Проблема в том, что такой Заказчик очень тщательно вникает не только в процесс проектирования будущего объекта эксплуатации, но и хочет видеть качество работ. Вполне вероятно, что уже на этапе начала работ он создаст прототип службы эксплуатации, руководитель которой будет выполнять задачи главного Технического контролера проекта, а его сотрудники будут активно участвовать в совещаниях и переговорах по всем

вопросам строительства и пуска объекта, даже если профессионально не могут апеллировать к принимаемым решениям. Другими словами, такой Заказчик имеет активную позицию в инжиниринге второй части ИСП и даже готов брать для этого необходимый персонал в состав своих эксплуатационных служб.

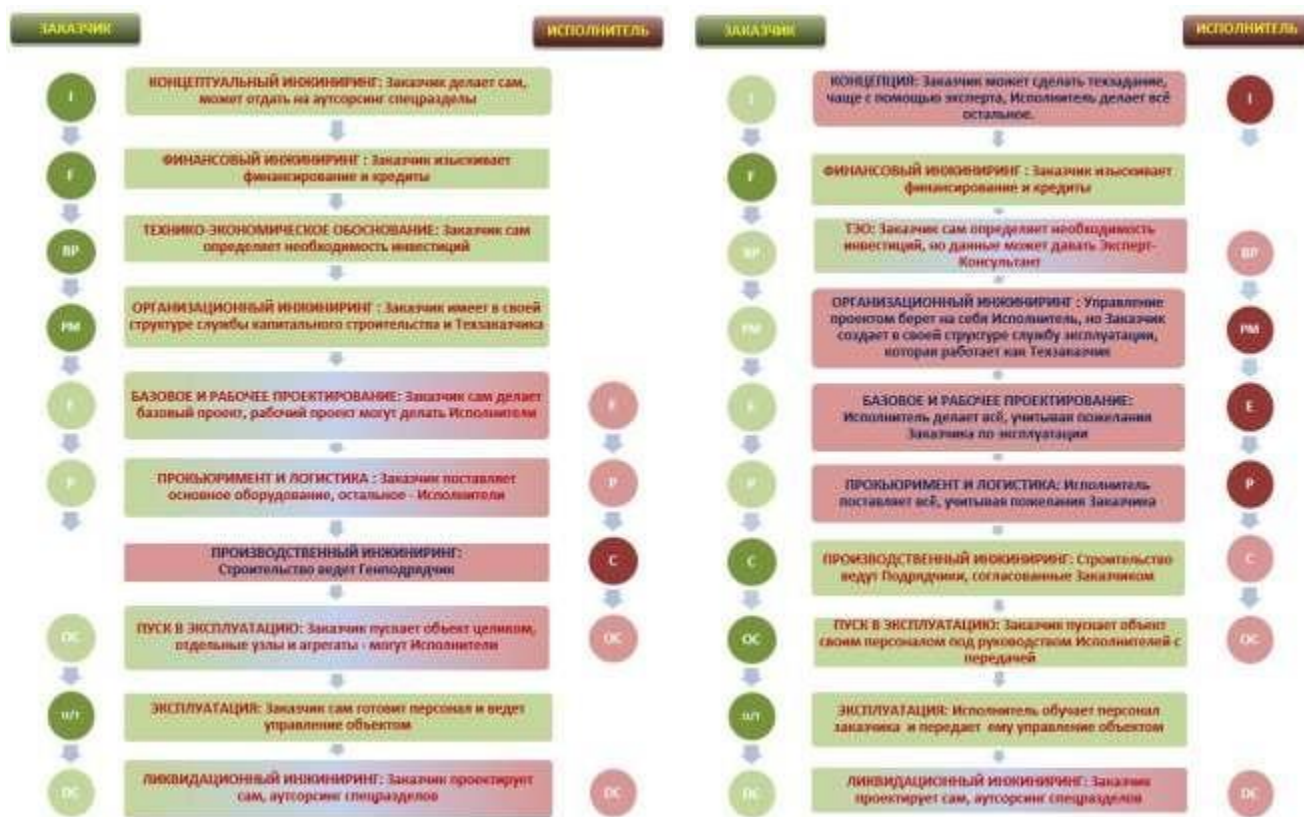


Рис.17 Контрактные профили Заказчиков 1-го и 2-го квадрантов

3. Пассивный Профессиональный Заказчик.

Заказчик с такими характеристиками требует особого подхода в контрактных отношениях. Это один из самых непростых случаев для анализа, поскольку невелико разнообразие таких проектов и роль Заказчика в них неочевидна чаще всего самому Заказчику. Но это не отменяет специфику такого Заказчика и его контрактный формат (Рис.17).

Рассмотрим следующие примеры проектов, в которых появляется Заказчик такого рода:

1. Совместные проекты с иностранными партнерами, которые будут управлять производством и строительством через свои компании. Это связано не только с желанием трудоустроить своё население, но и выгодно для Заказчика, поскольку снимает с него риски страновой специфики. Пример – строительство нефтепровода или газопровода в сопредельных странах, которые будут частью глобальной ГТС или ВТС;
2. Классический спекулятивный девелопмент, когда девелопер получает доход от реализации объектов недвижимости и не акцентирует внимание на эксплуатационных, особенно долгосрочных рисках. В таком случае Девелопер устанавливает ценовой диапазон привлечения исполнителей и резерв на их смену в случае срыва сроков работ. В любом случае, большинство крупных девелоперов развивают инжиниринговые компетенции в области градостроительной архитектуры и дизайна, а не в управлении строительством;
3. Классический (Built-To-Suit) BTS- девелопмент, Бренд-девелопмент, а также лизинговый девелопмент, когда проекты реализуются за деньги девелопера, но под конкретную задачу или стандарт Заказчика, а также по лизинговым договорам. А также концессионный девелопмент, в той части, когда девелопер получает доход от временной эксплуатации объекта Заказчика, но при этом не заинтересован в собственной работе с объектом, а нанимает опытного оператора аналогичной недвижимости или сдает объект в аренду профильному предпринимателю.

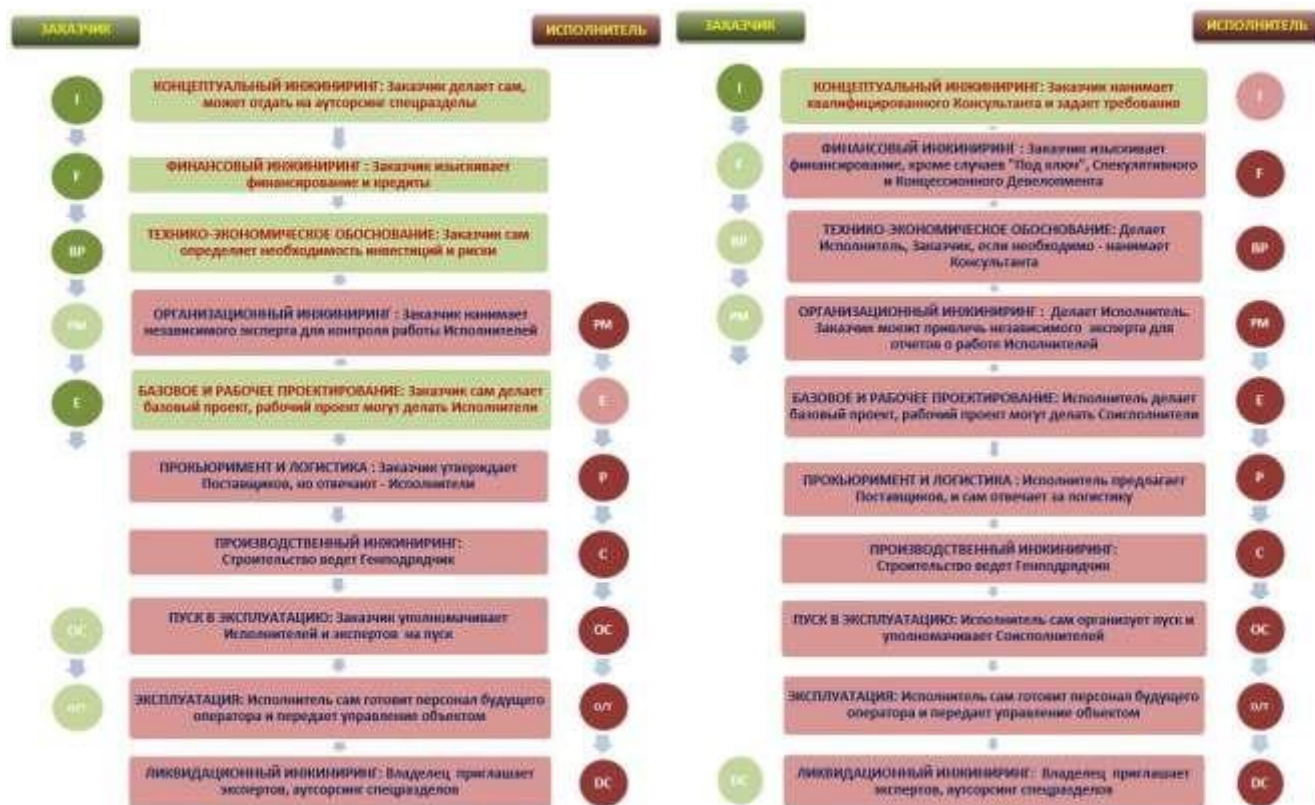


Рис.30 Контрактные профили Заказчиков 3-го и 4-го квадрантов

4. Пассивный Непрофессиональный Заказчик.

Заказчики 4-го типа являются главными потребителями комплексных строительных контрактов, во главе списка которых стоит ЕРС-подряд. В отличие от Заказчиков других типов, такие клиенты не только не имеют инжиниринговых компетенций для адекватной оценки потребностей проекта, самого проектного решения и организационных вопросов по управлению проектом, но и не пытаются их получать. Это не входит в их профессиональные и социальные задачи. ЕРС-контракт стал преобладающим требованием всех Заказчиков, кроме Заказчиков 4-го типа. Реальность показала, что конфликт инжиниринговых компетенций Заказчика и Исполнителя, а соответственно и конфликт права на добавленную стоимость от их использования, стал общим правилом во всех ЕРС-контрактах, заключенных Российскими Заказчиками. Примером является энергетика, в которой крайне профессиональные Заказчики были вынуждены проводить конкурсы на ЕРС-подряд, разясняя свои потребности и своё видение, а попросту – выполняя за них инжиниринговую работу. Поэтому только Заказчик 4-го типа имеет право на привлечение Исполнителя с компетенциями, большими, чем у него самого. Профиль такого Заказчика видно на рис.18.

Кроме того, ЕРС-подряд вышел из благотворительности, когда непрофессиональные Заказчики обращались к квалифицированным Исполнителям предложить решение проблемы наилучшим образом как с точки зрения проектно-технической, так и с точки зрения коммерческой. Другими словами, ЕРС-подряд востребован там, где Заказчик априори не в состоянии создать инжиниринговый продукт самостоятельно. Именно поэтому ЕРС-подряд стал привычным явлением в странах 3-го мира, т.е. там, где ни правительственные структуры, ни местный бизнес, не в состоянии создать инжиниринговый кластер высокого уровня. Именно поэтому, крупные западные ЕРС-контракторы так стремятся внедрить ЕРС-контракты в других странах, ведь это повод и дальше лоббировать отсутствие инжинирингового потенциала у Заказчиков, как приемлемое решение. ЕРС-контракт, привносимый извне и продвигаемый сильными инжиниринговыми компаниями – это всегда убийца собственного инжиниринга.

Вместе с тем, ЕРС-контракт является важной и востребованной формой реализации проектов в инвестиционно-строительной сфере, даже развитых стран. Во-первых, это миниЕРС-подряд, который подразумевает предоставление неквалифицированным Заказчикам готового продукта в рамках поставленных задач. Это могут быть как целые дома для жителей, так и отдельные сооружения, и специальные установки для сервиса зданий и сооружений: котельные,

насосные, бани и сауны, электрогенерирующие и коммунальные установки. Это может быть ЕРС-подряд высшего уровня, который рассматривается один из вариантов распределения объемов работ на крупных проектах. Например, строить большой завод все равно имеет смысл под управлением специального Менеджера проекта, который работает на Клиента на оговоренных условиях. Часть объектов такого завода может строиться на условиях субподрядного ЕРС-контракта. Генеральный проектировщик всего завода для таких ЕРС-подрядчиков выдает только задание на проектирование и проверяет соответствие предложенного проектного решения требованиям завода. Исполнители в лице ЕРС-подрядчиков возводят по выданным заданиям котельные, электростанции, азотно-кислородные станции, пункты сервиса и обслуживания и даже некоторые технологические объекты основного производства.

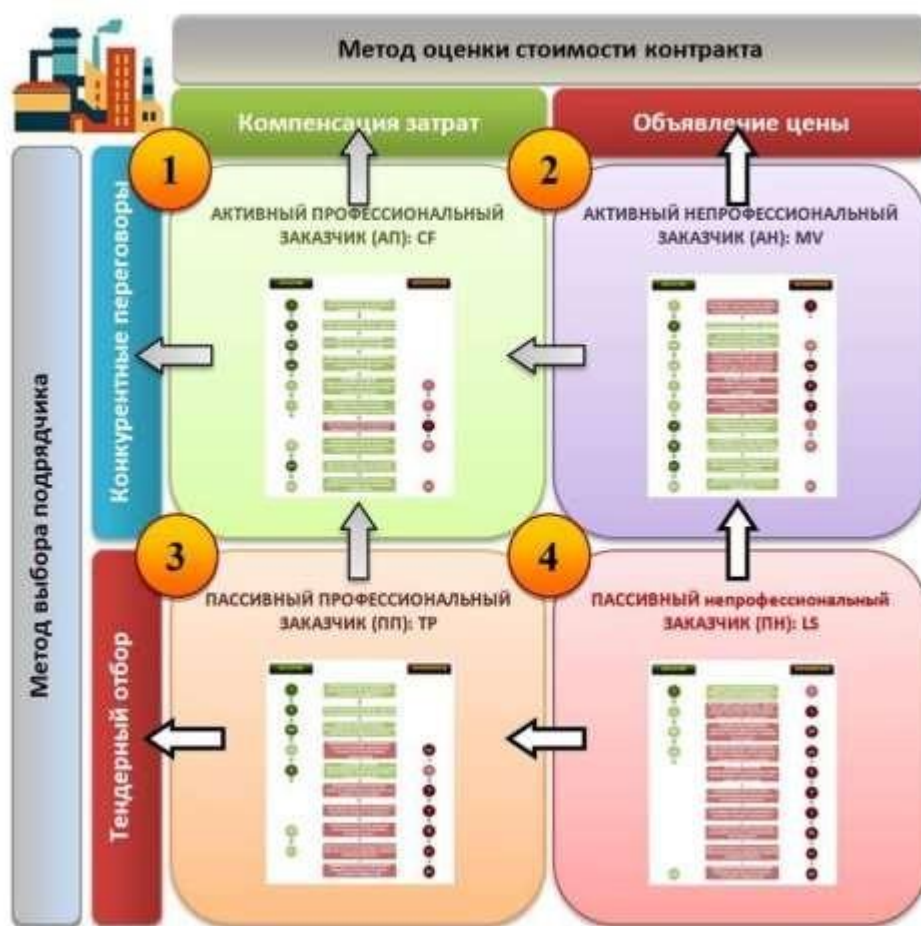


Рис.31 Второй шаг перехода от Инжиниринга к контрактной стратегии

На первом этапе (Рис. 6) перехода к контрактной стратегии первый ключевой базис выбора способа ценообразования и выбора исполнителя определенных работ. Можно сказать, что Активный Профессионал (смотрите по стрелочкам) всегда будет предпочитать комбинацию компенсации затрат и конкурентные переговоры. Такой Заказчик может не иметь инжиниринговые компетенции на всех этапах инвестиционно-строительного процесса. А также вполне может быть, что он и не желает их иметь. На основании второго фактора выбора контрактной стратегии, а именно – инжиниринга, мы и производим то самое **УТОЧНЕНИЕ** контрактной стратегии (Рис.19). Те этапы ИСП, где Заказчик любого из 4-х типов имеет инжиниринговые компетенции, он действует по стратегии Активного Профессионала, то есть может выстраивать работу с Исполнителем на основании комбинации компенсации затрат и конкурентных переговоров. С другой стороны, те этапы, где Заказчик не имеет или не хочет иметь инжиниринговые компетенции, даже если это Заказчик 1-го типа – он вполне вправе строить стратегию как Заказчик 2-4-го типов, отличающихся только желанием или нежеланием иметь такую компетенцию. Таким образом, можно констатировать, что для Заказчика 1-го типа стратегическим трендом является ориентир на конкурентные переговоры и компенсацию затрат, а там, где он непрофессионал, но желает иметь компетенции – вариант Заказчика 2-го типа, то есть он выбирает исполнителя по объявлению цены через конкурентные переговоры. Если же

есть этап, где он владеет компетенциями, но не нуждается в ответственности за результат работ, например, строительных, он будет вести себя как Заказчик 3-го типа: он будет проводить тендерный отбор, но на условиях компенсации затрат. И наконец, если Заказчик не имеет и не собирается иметь ту или иную компетенцию в будущем, то ему легче просто объявить тендер на условиях объявления цены, даже если сам он Активный Профессионал!

Рассмотрим поведение Заказчика на каждом этапе инвестиционно-строительного проекта, в зависимости от задач, которые ему предстоит решать в будущем и на основании которых, он принимает решения о заключении контрактов:

1. Заказчик сам владеет инжиниринговой компетенцией на конкретном этапе ИСП. Это выражается в наличие квалифицированного для этой работы персонала, средств труда и базы наработанных знаний, достаточных для создания нового интеллектуального продукта. От Исполнителя в контракте на этот этап требуется качественное исполнение решения при точных сроках и минимальных издержках;
2. Заказчик сам не владеет инжиниринговой компетенцией, но, в силу задач инвестиционного проекта, планирует создание компетенций, достаточных для управления сложным объектом. В этой ситуации Заказчик покупает инжиниринговую компетенцию этапа у Исполнителя работ, но требует не только обучить его персонал такой же компетенции (например, управление технологической установкой), но и подтвердить качество инженерного решения Исполнителя у независимого эксперта;
3. Заказчик сам не владеет инжиниринговой компетенцией, и, в силу задач инвестиционного проекта, не планирует развитие у себя таких компетенций. В этой ситуации Заказчик покупает инжиниринговую компетенцию этапа у Исполнителя работ, но требует, чтобы он обеспечил функционирование объекта до появления компетентного оператора, а качество инженерного решения Исполнителя должен принять и удостоверить независимый эксперт.

Здесь надо заметить ключевую причину формирования комплексных контрактов там, где Заказчик не имеет инжиниринговой компетенции и имеет её не планирует, как например, для случая бюджетного или муниципального Заказчика. Отсутствие инжиниринговых компетенций по этапам ИСП является ключевым основанием для снижения рисков от привлечения многих исполнителей с такими компетенциями. Гораздо проще выбрать профессионального того, кто обладает комплексным инжиниринговым потенциалом для всех выбранных для него этапов ИСП.

Дальнейшее обсуждение типов Заказчиков ведёт к тому, что отдельные виды работ и этапы ИСП, которые связаны между собой инженерной логикой, вполне могут объединяться в комплексные контракты, как по инжиниринговой специализации, так и по последовательности выполнения работ, требуемой в проекте. При этом все равно следует принимать во внимание оставшиеся факторы формирования контрактной модели: концепцию Open Book, а также отдельные факторы девелопмента объектов недвижимости и факторы управления рисками на всех этапах ИСП.

Таким образом, общее представление о типе Заказчика, с которым придется иметь дело при реализации того или иного проекта, может помочь не только инвесторам, проектировщикам и подрядчикам, но и будущим клиентам, операторам и эксплуатационным службам. В любом случае все понимают, что стоимость работ исполнителей растет от стоимости для первого типа Заказчика к четвертому. Основным фактором формирования стоимости в такой ситуации является именно та самая инжиниринговая маржа, эксклюзивность которой делает её ещё дороже. С другой стороны, непрофессиональный Заказчик всегда будет платить и за экспертное мнение о качестве привлеченного инжиниринга, поскольку однозначно ответить на вопрос о его состоятельности сам не способен. Часто решением такой проблемы является публичное привлечение экспертов для обсуждения.

ФАКТОРЫ КОНТРАКТНОГО МОДЕЛИРОВАНИЯ: УЧЕТ ЭКСТРЕМАЛЬНОСТИ.

Реализация любого ИСП начинается с предварительного анализа ключевых требований и условий его реализации, в независимости от того, какой проект предложен к рассмотрению. И первый анализ, который проводят специалисты по проектному управлению в строительстве – это анализ возможности реализации проекта в классическом варианте (Рис.20).



Рис.20 Выбор стратегии реализации экстремального проекта

Ключевые вопросы такого анализа:

1. Разделить требования и ограничения проекта на исходные и расчетные. Если общая задача проекта укладывается в привычную комбинацию «Минимальные стоимость и сроки при максимально возможном качестве» трансформируется в задачу оптимизации этих расчетных параметров. В общем случае это можно представить в виде системы проектных координат на рисунке 20. В случае, если один из расчетных параметров становится исходным (т.е. фиксированным), то есть переходит в разряд жестких ограничений, задача оптимизации существенно деформируется, а проект становится экстремальным.
2. Определить организационную связь модели реализации проекта (включая контрактную модель) и наличие факторов экстремальности. Иными словами, насколько перевод расчетных параметров оптимизации в разряд жестких ограничений повлияет на модель управления проектом в целом? Какие процессы и процедуры станут приоритетными, а какие придется отодвигать на второй план? Жесткая фиксация расчетных параметров в большинстве случаев отменяет возможность классических подходов при реализации ИСП, а значит проект вновь становится экстремальным.

Если попытаться сделать своеобразную классификацию факторов экстремальности, как причин отказа от классического подхода к реализации проекта (Рис.21), то можно выявить набор из следующих ключевых причин:

1. Во-первых, это классический 3С-треугольник ограничений «Сроки (Schedule)-Стоимость (Cost)-Состав (Scope)».
2. Во-вторых, это концепция Open Book, которая предполагает вероятность начала работ до полного осознания объемов, стоимости и качества проекта.

3. В-третьих, ограничения могут включать не только управленческие, но и технические ограничения, которые влекут за собой экстремальные контракты, например, ограничение пятна застройки, экстремальные климатические или географические условия, реализацию ИСП в условиях жестких требований к физической безопасности участников или в условиях экстремальной удаленности от производственных ресурсов.
4. В-четвертых, наличие экстремальности жизненного цикла проекта и объекта недвижимости в целом.
5. В-пятых, все эти факторы могут действовать одновременно, что, в условиях неопределенности стратегии реализации проекта, делает даже экстремальные проекты гиперсложными.



Рис.33 Управление экстремальными проектами – особая компетенция

Прежде чем перейти к анализу влияния каждого фактора на экстремальность ИСП, стоит уточнить позицию в отношении 3С-треугольника. Классическая позиция предполагает вместо параметра «Состав» (Score) – параметр «Качество». Например, по стандарту ГОСТ 15467-79, Качество – это совокупность свойств продукции, обуславливающих её пригодность удовлетворять определённые потребности в соответствии с её назначением.

Качество или есть, или его нет: если все что сделано, закуплено и установлено качественно – объект отвечает проектным требованиям. По этой причине 3С-треугольник модифицирован в схему: «Сроки-Стоимость-Состав». Под составом здесь понимается набор номенклатуры изделий и работ, которые необходимо поставить и выполнить для достижения целей проекта. Важно, что при условии фиксации сроков или стоимости, можно только изменять состав работ, материалов и конструкций, но не их качество.

Таким образом, наличие фактора экстремальности предполагает возникновение набора организационных и проектных решений, подчас абсолютно противоречащих привычным канонам реализации проектов. **Экстремальным будет такой проект, который в момент старта имеет абсолютно однозначные и неизменные требования или ограничения, настолько жесткие, что переводит создание технического задания в область креативной неопределенности** (Рис.22). Отсутствие какой-либо более- менее стройной методологии, связывающей факт осознания проекта экстремальным и выбор методики управления таким проектом в зависимости от классификации и сложности системных ограничений, приводит к тому, что участники проекта возвращают такие проекты в колею классических подходов и,

разумеется, приводит или к срыву проекта, или к отказу от классического подхода, но уже с новыми потерями и издержками. На основании таких соображений можно зафиксировать, что **ЭКСТРЕМАЛЬНЫЙ ИСП – это такой инвестиционно-строительный проект, набор требований и ограничений которого приводит к отказу от классических подходов и инструментов при его реализации.** Требования и ограничения, подталкивающие к такому решению мы называем факторами экстремальности: Фактор экстремальности – это такое требование, ограничение и условие, выполнение которого приводит к изменению классической последовательности реализации ИСП.

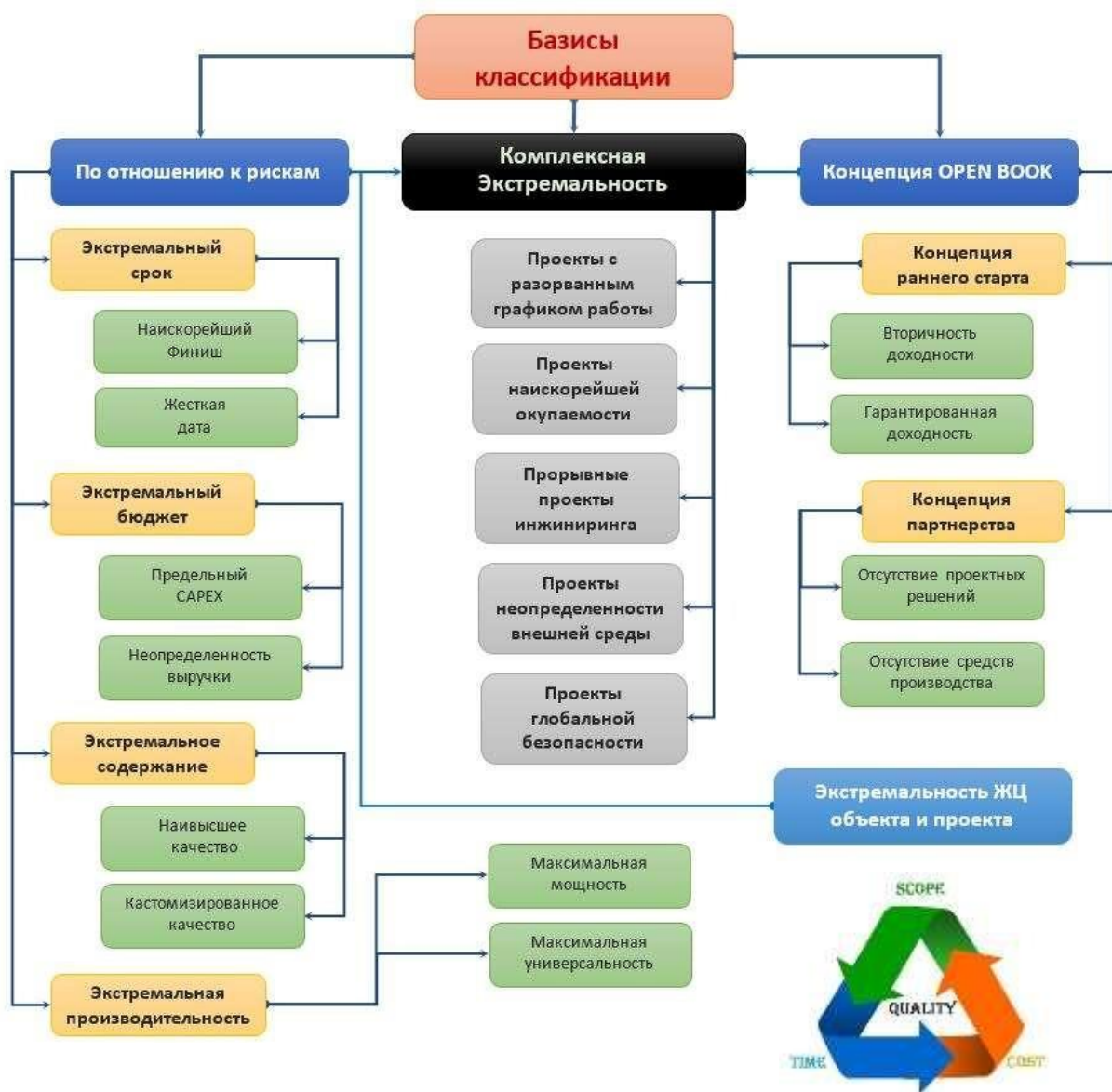


Рис.34 Базовая классификация факторов экстремальности проекта

Говоря о классической последовательности мы всегда должны понимать некоторую условность обязательности этой последовательности. Этапы классической инвестиционно-строительного процесса не только могут длиться от одной секунды до нескольких лет, но и сами по себе в процессе реализации проекта смешиваться или выполняться параллельно. Но эти незначительные отклонения в целом не влияют на классический порядок проекта, а соответственно, и парадигма управления проектом вполне укладывается в классические каноны. Более того, сам факт наличия разнообразных сценариев реализации проекта, наличие сценарных планов для оптимистического, пессимистического или в любой степени оптимально-реалистичного исхода реализации позволяет создать матрицу резервов как во времени, так в стоимости. Экстремальные проекты такой вариабельности, такой волатильности данных применять не позволяют. Сценарий реализации проекта может быть только один и потому все решения по управлению могут быть подчинены только цели выполнения конкретного требования. Сам факт запуска экстремального ИСП говорит о том, что инвестиционное решение

принято, утверждено и передано в более тщательную проработку для создания резервов уже внутри сценария, чтобы обеспечить жесткую гарантию завершения проекта. Особенно стоит обратить внимание на вариант экстремального проекта, в котором некоторые этапы, условно оставаясь в классической последовательности, стартуют и выполняются параллельно.

В сложной ситуации проекта имеет смысл говорить о комплексной экстремальности (сверх экстремальности), особенно если проекты завязаны на строительство и эксплуатацию объектов в тяжелых климатических, географических или военно-политических условиях. Комплексную экстремальность можно условно классифицировать так:

1. Одновременное действие двух и более факторов экстремальности. В этом случае придется принимать системное решение об интегральном инструментарии по управлению экстремальным проектом и поиском точек синергии при их использовании.
2. Объединение какого-либо фактора экстремальности и ситуации OPEN BOOK. При начале работ в неопределённости может быть установлен фактор экстремальности как ограничение в будущем, в этой ситуации методы Agile могут быть весьма полезны для достижения целей проекта.
3. Экстремальный ЖЦ проекта или объекта недвижимости. Это комбинация факторов экстремальности, когда требования к результатам проекта определяют его комплексную экстремальность в процессе создания.

OPEN BOOK

– организационно-управленческая концепция реализации инвестиционно-строительных проектов, предполагающая начало работ до получения окончательного представления, как о его проектных решениях или о конструктивном исполнении, так и о бюджете инвестиций, в связи с объективной невозможностью выполнения работ в соответствии с классической последовательностью этапов

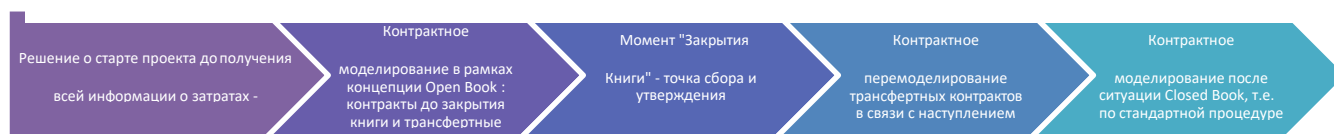


Рис.23 Поток изменений подхода к контрактному моделированию в концепции Open Book

Чаще всего при разговоре о реализации экстремальных инвестиционно-строительных проектов по методике Open Book или «Открытая книга» речь идет о контрактах, в которых оговаривается порядок ценообразования контракта по методу компенсации затрат (Cost+Fee) (Рис.23). Основной причиной появления такой парадигмы контрактов считается невозможность определения полной стоимости объекта, проекта или конкретных работ в силу незавершенности предыдущих этапов инвестиционно-строительного процесса, отсутствия ряда исходных документов и по разным другим причинам. При этом опускается тот факт, что метод реализации контрактов с ценообразованием по методу компенсации затрат вполне может быть применён и при наличии рабочего проекта, сводной сметной стоимости и прочих необходимых документов для формирования окончательной цены.

Ценообразование контракта по методике Cost+Fee не является решающим фактором применения методики Open Book и не формирует окончательного представления об этом подходе. Аналогичное ценообразование применимо в самых различных контрактах, реализуемых без ссылок на Open Book, например, если для однотипных работ вознаграждение может быть предусмотрено в виде процента к стоимости, а для комплекса разных работ – как фиксированное вознаграждение. Кроме того, возможны любые смешанные и производные варианты, например, обязательное условие тендера по оплате вознаграждения от объёма сданных работ, а не произведенных в целом с учетом закупок материалов, может привести к существенному кассовому разрыву у Подрядчика в силу отсутствия полной рабочей документации в принципе и, соответственно, невозможности сдачи исполнительной документации. В такой ситуации применима схема, по которой до появления рабочей документации вознаграждение фиксируется ежемесячно (Fee = Fix), а после передачи документации – по любому иному принципу. Но и эта схема неприменима полностью для ситуации с Open Book, так как сдача работ в соответствии с проектной документацией предполагает безусловное наличие и понимание сводных цен. В любом случае, утверждение, что способ ценообразования Cost+Fee является единственно определяющим критерием отнесения контрактов к методике Open Book – явно

недостаточное и логически не полное.

Общее представление о проблеме Open Book можно получить из рис.24, но главная причина, по которой мы вынуждены серьезно говорить об этой проблеме – это влияние на контрактные модели реализации инвестиционно-строительных проектов. Именно поэтому концепция Open Book стала одним из важнейших факторов формирования подходов к управлению контрактными отношениями. Видно, что эта концепция генерирует дополнительную классификацию видов проектов: проекты, имеющие такую концепцию и не имеющие её. Кроме того, появляется дополнительная классификация самых контрактов: контракты, заканчивающиеся до закрытия книги, трансфертные контракты (начаты до и законченные после закрытия) и обычные контракты.

Для принятия решения о применении методики Open Book при реализации инвестиционно-строительных проектов, необходимо учитывать два тезиса:

1. Рассматривать Open Book не как методику (т.е. не как описание приёмов выполнения какой-то операции или способов достижения какого-то результата), а как концепцию, т.е. определяющую точку зрения на явление, применимую к системному обороту;
2. Рассматривать концепцию Open Book с исходной исторической позиции, исходя из анализа причин возникновения потребности в этом инструменте реализации инвестиционно-строительных проектов.



Рис.24 Причины возникновения отношений в концепции Open Book

1. Концепции Open Book.

Отследить появление методики Open Book исторически и в первоначальном смысловом наполнении, не представляется возможным, поскольку никакой системной концепции в этом вопросе не формулировалось в принципе. В большинстве источников методика Open Book в лучшем случае рассматривалась как порядок ценообразования контрактов при отсутствии полного объема информации об объемах строительства. В общем случае само словосочетание «Open Book» отражает три основных понятийных тренда:

1. Перенос финансово-бухгалтерской дефиниции в концепцию управления инвестиционно-строительными проектами. В этом варианте ситуация Open Book предполагает наличие разрыва между доходами и расходами на определенный момент времени, что не позволяет свести баланс, т.е. «закрыть» книгу учета. По отношению к управлению инвестиционно-строительными проектами эта концепция справедливо отражает совокупность проектов, реализация которых уже

началась, причем задолго до окончательного решения об экономической или иной целесообразности проекта вообще. Другими словами, книга затрат уже «открыта», а общая потребность в затратах и, хотя бы примерные оценки потребности в ресурсах только обсуждаются. Методика ценообразования Open Book, связывает возможность раннего начала работ до появления конечного бюджета. Условно такую концепцию Open Book называют **Концепцией раннего старта**.

2. Перенос философии открытости и честности в отношениях между участниками какого-либо процесса. В данном случае Open Book лучше воспринимается на русском языке как «Открытая книга» и являет собой формат обсуждения затрат и вопросов ценообразования, в том числе при проведении тендерных торгов. Честность в обсуждении касается не только цен, затрат и резервов непредсказуемых издержек, но и информации об участниках конкурса, включая принципы ценообразования, калькуляции себестоимости работ и продукции, накладные расходы и прочие затраты, сравнение которых могло бы более точно выявить оптимальный и эффективный подход.

Такая методика раскрывает реальные «карты» участников переговоров, в том числе коммерческие секреты, что делает их уязвимыми, но с другой стороны - помогает Заказчику понять многие технические, технологические и иные тонкости организации и проведения работ у исполнителей, что в результате позволяет сделать оптимальную комбинацию технических и коммерческих решений. С другой стороны, такой подход позволяет и самим Подрядчикам получать одинаковую информацию по всем вопросам, возникающим при подготовке предложений. Подрядчики, задающие разные вопросы и уточняющие различные аспекты подготовки коммерческих и технических предложений получают информацию по всем другим вопросам от других участников и, разумеется, ответы на них, что делает, например, конкурсы более справедливыми. Условно такую методику Open Book можно назвать **Концепцией партнерства**.

3. Вариант методики Open Book - **Концепция Open-Book Management**, которая предполагает самостоятельное направление в управленческой науке. В основе этой концепции лежит система открытого управления компанией, когда все сотрудники знают не только положение дел в своей деятельности, но и в курсе всех показателей работы компании. Руководители компаний не только вовлекают сотрудников в постановку целей, обсуждение стратегии компании, ключевых решений, но и показывают им, как работа каждого влияет на финансовые показатели фирмы, открывают большинству данные об обороте, прибыли, поощряют сотрудников использовать финансовую информацию в их работе. Применительно к управлению инвестиционно-строительными проектами эта концепция может быть составной частью политики мотивации групп управления проектами для достижения коллективных целей.

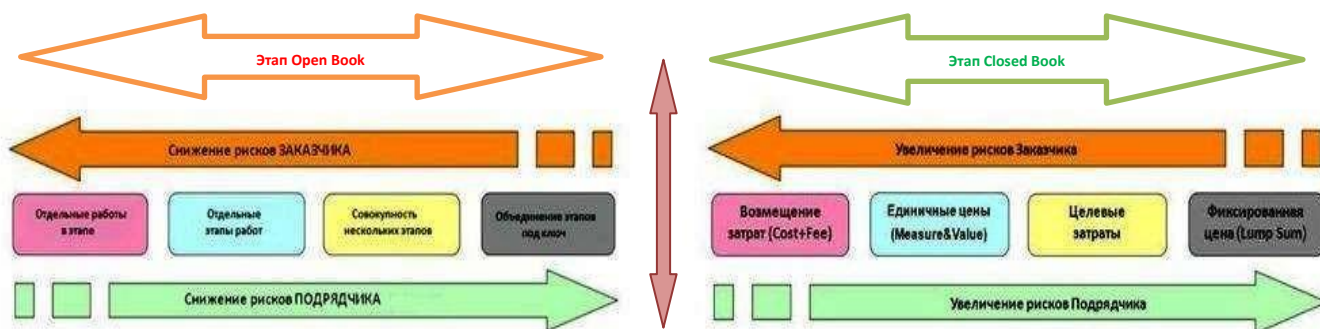


Рис.25 Превалирующие риски Заказчика до «Закрытия Книги» и после

2. Open Book как концепция раннего старта.

Реализация проектов в формате Open Book как концепции раннего старта находит своё отражение в представлении об инвестиционно-строительном процессе. Появление методики Open Book как концепции раннего старта чаще всего обусловлено объективной невозможностью реализации некоторых проектов в соответствии с классическим инвестиционно-строительным процессом. Но реализация инвестиционно-строительных проектов не всегда проходит по классическому сценарию. Есть целый комплекс факторов, вынуждающих приступить к реализации проекта задолго до его обоснования и даже подбора технических решений.

Инвестиционно-строительный процесс, реализуемый на стартовом этапе в концепции Open Book может иметь не только иную последовательность этапов, но и содержание работ внутри этапов. Конечной целью раннего начала работ является наискорейшее закрытие книги, т.е. получение всех данных о проекте и получение возможности вести контрактную деятельность в обычном порядке, в том числе с точки зрения рисков Заказчика.

Таким образом, жизненный цикл проекта временно может принять некую конфигурацию, отличающуюся от классического инвестиционно-строительного процесса. Вариант такого события представлен на рис.25 и подходит для ситуации срочного начала работ, когда проекта нет как такового или в определённой стадии, нет исходных данных для проектирования, нет технических условий для расчета потребностей в энергосредах, но нет причин для того, чтобы откладывать начало строительства. Тем более, если источники финансирования согласованы и в достаточной степени открыты для финансирования подрядчиков. Безусловно, условия концепции Open Book предполагают, что рано или поздно проект и экономические оценки появятся, поэтому на условиях открытой книги не выполняется проект целиком. Но часть работ можно выполнять и в условиях подготовки проекта, проведения изыскательских работ, а проведение экономической экспертизы в условиях важности проекта может быть в принципе отнесено на последний этап.

В общем случае факторы для раннего старта проекта можно классифицировать с позиции экономических интересов следующим образом (Рис.24):

1. **Проекты с гарантированной доходностью;**
2. **Проекты, для которых экономические показатели вторичны;**

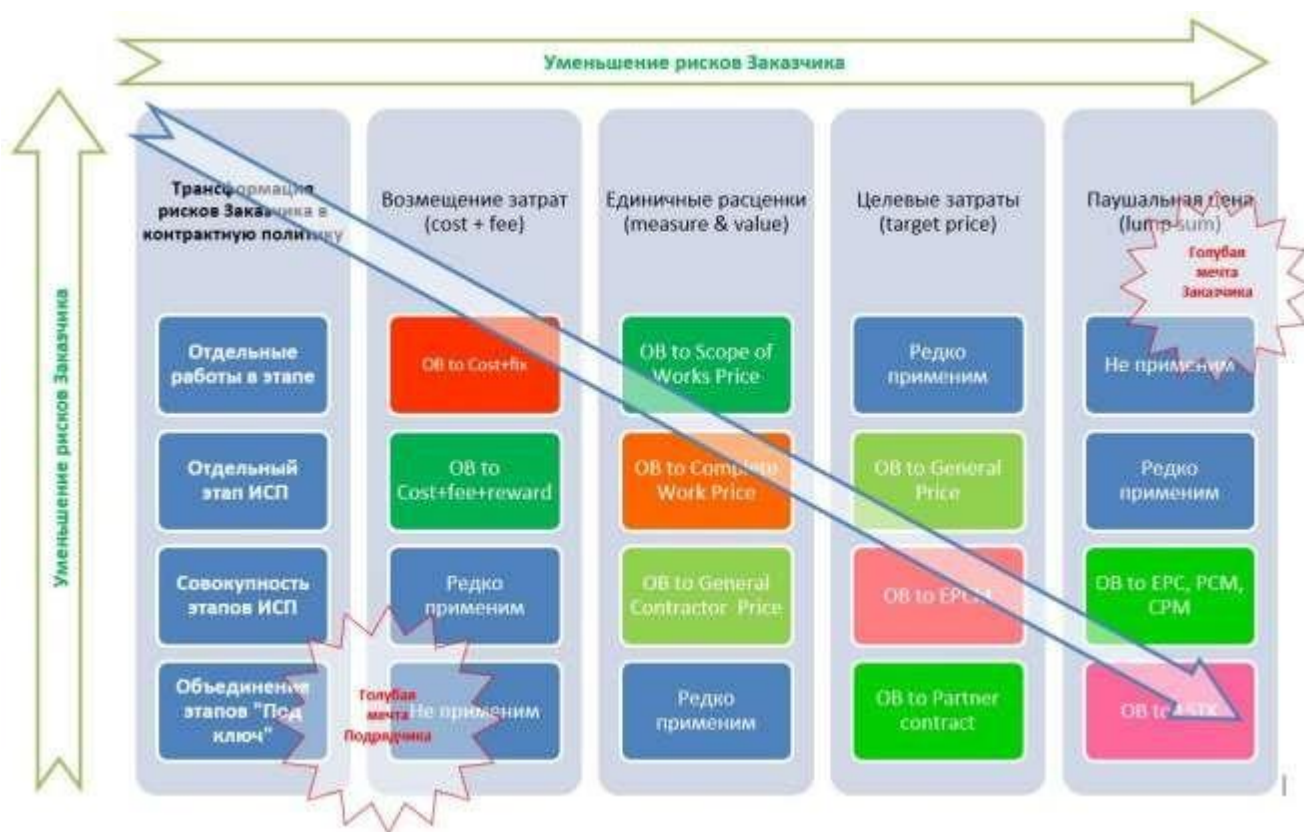


Рис.26 Третий шаг контрактной стратегии – учет влияния концепции Open Book (OB)

1. Проекты с гарантированной доходностью.

- 1.1 Проекты, доходность которых заведомо превышает любые затраты, например, обустройство месторождений с доказанными запасами, превышающими инвестиции в десятки раз;
- 1.2 Проекты, доходность которых обусловлена налоговой эффективностью от развития инфраструктуры: дороги, инженерные сооружения общего пользования, транспортная и логистическая инфраструктура и т.п.;
- 1.3 Проекты, доходность которых гарантирована в силу государственных гарантий по

венчурным и социально-ответственным инвестициям.

2. Проекты с вторичными экономическими интересами.

- 2.1 Временные факторы – главным фактором проекта является срок его ввода. Например, это могут быть какие-либо защитные и иные сооружения, ввод которых влияет на безопасность жизнедеятельности целых городов и групп населения. В таких случаях ранний старт работ оправдан, и экономическая эффективность проекта не является решающим фактором для принятия решения.
- 2.2 Политические факторы – строительство объекта обеспечивает глобальную и локальную безопасность, его срочное и раннее строительство является само по себе политически значимым аспектом, не говоря уже о законченном проекте.
- 2.3 Инфраструктурные проекты – проекты, сроки реализации которых, не укладываются в рамки инвестиционного анализа или типового бизнес-планирования, а представляют собой долгосрочные проекты с привлечением мегаинвестиций на несколько лет вперед.

3. Open Book – как Партнерская концепция.

Партнерская концепция – это один из инструментов выхода из ситуации неопределенности для Заказчика на сегодняшний день. Развитие партнерской концепции подразумевает два направления:

1. Конкурсные торги, проводимые в рамках концепции «Открытой Книги» (Open Book). Основной идеей таких торгов является предварительное объявление Заказчиком об отсутствии времени или о его неспособности составить четкое техническое задание или даже описание объекта, или отдельных титульных сооружений, чтобы правильно выбрать победителя. Участники конкурса предлагают не просто технические и коммерческие оферты, но и детальное описание технологии и порядка выполнения работ, а также ключевые организационные, логистические и техно-монтажные решения, которые им позволят получить результат с минимальными издержками в кратчайший срок. Эти предложения становятся доступными всем участникам, и они могут быть обсуждены в широком формате с помощью специальных процедур «Открытой книги». На основании общего согласия Заказчик утверждает наилучшее решение, в том числе, консолидированное из нескольких решений разных конкурсантов, и объявляет конкурс между исполнителями на выполнение работ по согласованному всеми наилучшему решению уже в традиционном формате. Вполне допустима ситуация, что исполнитель, представивший наилучшее решение получает право получения единого генподрядного контракта с распределением работ между прочими участниками конкурса по методу «открытой книги» в рамках утвержденной Заказчиком цены и сроков.

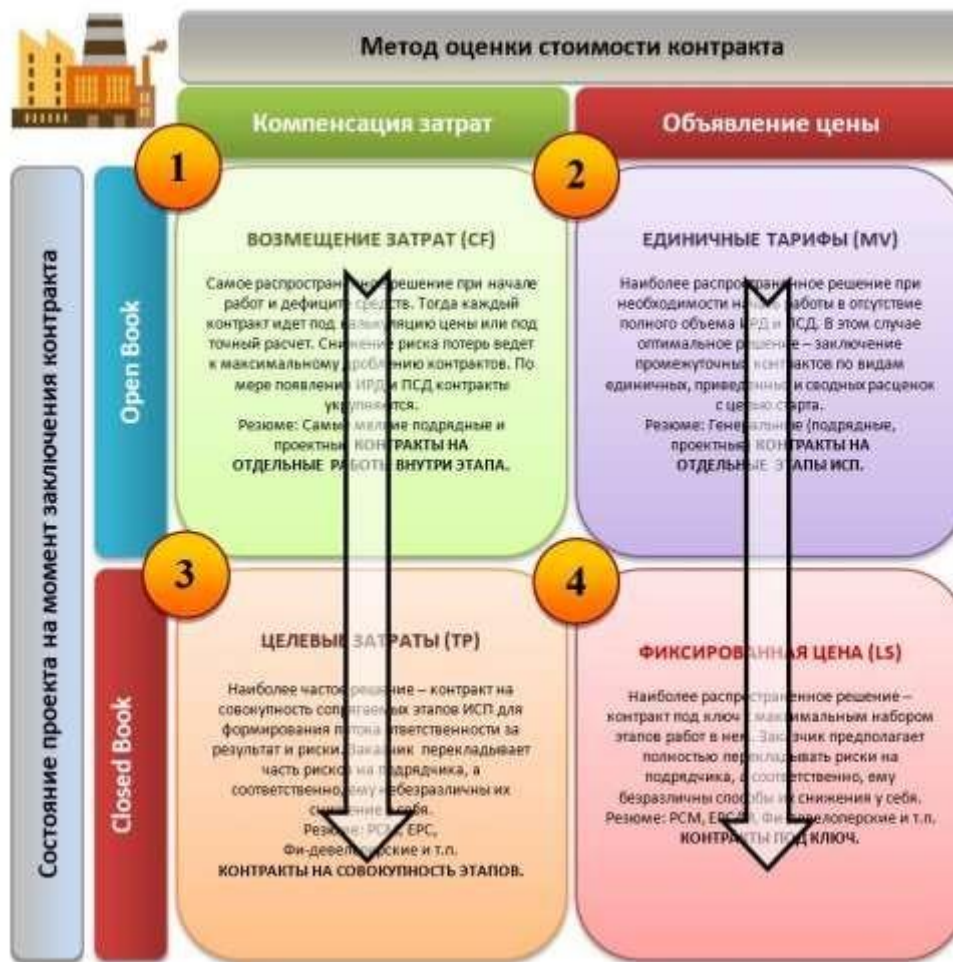


Рис. 27 Динамика ценообразования при конверсии контрактов этапа Open Book (OB)

2. Партнерский подряд. Когда заказчик в условиях неопределенности затрат заключает контракт с наиболее приглянувшимся ему или отобранным подрядчиком на условиях «Открытой Книги» (Open Book). Например, объявив конкурентные переговоры на заключение работ в рамках какого-то этапа ИСП, Заказчик просит представить не просто ценовое предложение, а реальные затраты исполнителя, его накладные расходы и непроизводственные издержки, которые он будет относить на этот проект. Тот подрядчик, кто предоставил не только самые открытые данные о компании, но и оптимальные с точки зрения «квалификация персонала – цена работ», получает право на партнерский подряд с Заказчиком. Главное – это основная идея партнерского подряда, которая состоит во временном объединении Заказчика и Подрядчика для реализации инвестиционно-строительного проекта.

4. Когда надо закрывать Open Book.

Работа в соответствии с концепцией Open Book имеет свою специфику – она обязательно должна закончиться контрактной схемой, сформированной по классическим канонам. Понятно, что концепция Open Book – это концепция вынужденной ситуации, это реализация проектов вне стандартных решений и, в определенном смысле, форс-мажорный сценарий реализации инвестиционно-строительного проекта. В этом свете достаточно сомнительно выглядят рекламные предложения многих подрядных компаний, предлагающих услуги по реализации контрактов в соответствии с методологией Open Book и представляющих эту методику как эффективную компетенцию. Более того, многие подрядчики отчетливо декларируют какие-то преимущества этой методологии для Заказчика, по сравнению со стандартным течением инвестиционно-строительного процесса.

Прежде всего, возвратимся к первой классификации контрактов, возникающей благодаря концепции Open Book. В общем случае все контракты по любому этапу ИСП или их совокупности могут быть:

1. Контракты, завершение которых наиболее вероятно до «Закрытия книги»;
2. Контракты, завершение которых наиболее вероятно после «Закрытия книги»;

3. Контракты, заключение которых невозможно или нецелесообразно до «Закрытия книги», а значит эти и прочие контракты, которые будут заключаться после обсчета и принятия всех затрат.

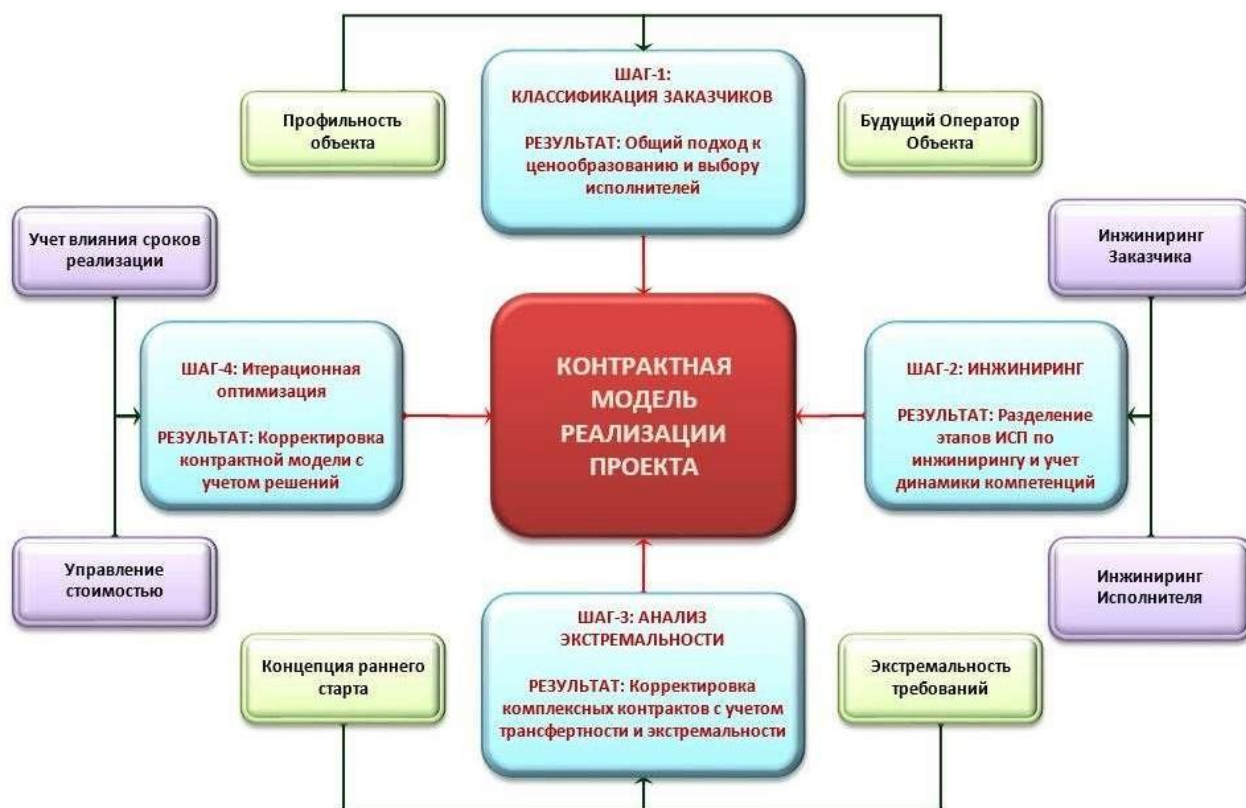


Рис.28 Итоговый процесс разработки контрактной стратегии

Основная разница между этими контрактами – это, безусловно, оценка рисков, работа с рисками и управление рисками. Принципиальное различие этого управления можно оценить на рис.38. Здесь становится очевидным, что начало реализации контрактов на условиях Open Book не дает ценовых и рискованных преимуществ Заказчику, кроме времени начала работ. Кроме того, даже начатые раньше времени, и выполненные работы несут угрозу не только превышения цен, но и риск переделывания или доделывания уже сданных и оплаченных работ. В то же время, Подрядчик получает ряд преимуществ, и, хотя он не получает гарантии всего объема работ, он получает оплату за выполненные этапы работ в независимости от их применимости к последующим этапам. Это позволяет уменьшить главный риск Подрядчика, риск качества работ, до минимума. Более того, отсутствие четкой привязки к графикам работ позволяет выполнять работы выгодным для Подрядчика ресурсным комплексом, т.е. исходя из наличия техники и людей, а не из текущей потребности, что фактически экономит накладные расходы и минимизирует непредвиденные расходы. В любом случае, руководители проекта, реализация которого начата в соответствии с методикой Open Book, должны иметь четкое представление, что Заказчик несет на этом этапе все возможные максимальные риски, и уменьшить он их может только методом разнесения рисков по разным корзинам, т.е. методом уменьшения контрактов и зависимости от одного исполнителя.

Гораздо сложнее складывается ситуация, когда заведомо известно, что контракт пересечет границу «закрытия книги». Тем более с учетом того, что типы Заказчиков могут быть самые разные. В этих условиях, безусловно, заранее должно быть оговорено только одно – право изменения условий контрактов после получения всей информации о проекте, сбора всех данных и их отражения в проектно- сметной документации. Более того, подрядчик должен знать и понимать, как и когда изменятся отношения с ним и что будет, если он не сможет уложиться в новые требования к завершению проекта. Например, любой контракт, по мере появления разрешительной и рабочей документации, может конвертироваться из контракта OB (Open Book) в контракт с фиксированной ценой (OBLS), или в контракт под ключ (OBTK), или одновременно по обоим направлениям (OB with conversation to Lump Sum TurnKey

– LSTK). Договор по мере появления проектно-сметной документации приобретает черты классического, т.е. цены, согласованные ранее на объем работ, выполняемый по концепции ОВ, не переносятся на новые аналогичные объемы. Они реализуются уже не только в соответствии с конкурсными процедурами для обычного контракта, но и с учетом ранее произведенных затрат. Именно по этой причине многие подрядчики, начинавшие работы по методике ОВ прекращают отношения с Заказчиками после появления полного комплекта документации, особенно если проект тщательно проработан и многие работы, выполненные ранее как необходимые, могут быть опротестованы Заказчиком как необоснованно оплаченные (Рис.39).

Разумеется, принятие решения по уменьшению рисков контрактов, которые закончатся раньше, чем «закроется книга» довольно просто: чем большее количество исполнителей будет на площадке, тем больше будет конкуренция за каждый небольшой объем работ, тем с большей долей уверенности можно говорить о выполнении этих работ с минимальной ценой в кратчайшие сроки. Но надо не забывать о типах Заказчиков, о которых мы говорили ранее. Детализировать работы до мелочей, безусловно, способен только профессиональный Заказчик, который прекрасно знает, как организовать работу, пусть даже в условиях неопределенности. Заказчики других типов находятся в положении большей зависимости от инжиниринговых компетенций исполнителей, а соответственно – и от их видения ценообразования в условиях «Открытой книги». Поэтому они вполне могут пойти на изменение условий обычных контрактов с точки зрения совокупности обязательств Подрядчика и в условиях «открытой книги».

Все представленные на рисунках 18, 31 и 38 шаги формирования контрактной стратегии можно собрать в единый последовательный процесс постоянного уточнения и изменения контрактной модели для каждого конкретного проекта (Рис.40). Безусловно, это не догма, многие проекты переживают несколько жизненных циклов и требуют разных подходов даже по таким корректировкам. Кроме того, как мы уже не раз отмечали, в процессе реализации проектов имеет место феномен «повышения квалификации Заказчика». И вследствие этого роста уровня знаний, возникает неизбежное желание более активно участвовать в реализации проекта, а соответственно, и поменять существующую контрактную стратегию и модель реализации их проекта.

При анализе экстремальности проекта и формировании стратегии его реализации надо обязательно иметь в виду тот аспект, что реализация проектов в условиях экстремальности чаще всего не соответствует классическим канонам реализации проектов в соответствии с любыми самыми известными методологиями. По сути, реализация экстремального проекта в формате «Чем быстрее, тем лучше» - это вариант военного проекта, а соответственно, его логика может абсолютно противоречить стандартным правилам инвестиционного коммерческого проекта. С другой стороны, многие ИСП, инициаторами которых выступает государство – также не имеют расчётной окупаемости, но могут иметь макроэкономическое обоснование целесообразности. Здесь возникают уникальные экстремальные проекты, например, экстремальность по фиксированному ОРЕХ. Это случай, когда тот или иной муниципалитет рассчитывает возможность строительство того или иного социального объекта исходя из прогноза роста притока налоговых поступлений в будущем, способных покрывать те самые дополнительные аддитивные расходы на содержание нового социального объекта недвижимости и покрытие процентов на обслуживание банковской задолженности, возникшей при строительстве.

Тема 3.1. Договор строительного подряда

Вопросы для обсуждения:

- 1) Договор строительного подряда: понятие и признаки.
- 2) Правовое регулирование подрядных отношений.
- 3) Структура и значение договоров подряда.
- 4) Содержание разделов договора подряда на строительство.
- 5) Рассмотрите образец договора строительного подряда.

Гражданский кодекс о договорах подряда

Глава 37. Подряд

§ 1. Общие положения о подряде

Статья 702. Договор подряда

1. По договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.
2. К отдельным видам договора подряда (бытовой подряд, строительный подряд, подряд на выполнение проектных и изыскательских работ, подрядные работы для государственных нужд) положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются, если иное не установлено правилами настоящего Кодекса об этих видах договоров.

Статья 703. Работы, выполняемые по договору подряда

1. Договор подряда заключается на изготовление или переработку (обработку) вещи либо на выполнение другой работы с передачей ее результата заказчику.
2. По договору подряда, заключенному на изготовление вещи, подрядчик передает права на нее заказчику.
3. Если иное не предусмотрено договором, подрядчик самостоятельно определяет способы выполнения задания заказчика.

Статья 704. Выполнение работы иждивением подрядчика

1. Если иное не предусмотрено договором подряда, работа выполняется иждивением подрядчика - из его материалов, его силами и средствами.
2. Подрядчик несет ответственность за ненадлежащее качество предоставленных им материалов и оборудования, а также за предоставление материалов и оборудования, обремененных правами третьих лиц.

Статья 705. Распределение рисков между сторонами

1. Если иное не предусмотрено настоящим [Кодексом](#), иными законами или договором подряда:

риск случайной гибели или случайного повреждения материалов, оборудования, переданной для переработки (обработки) вещи или иного используемого для исполнения договора имущества несет предоставившая их сторона;

риск случайной гибели или случайного повреждения результата выполненной работы до ее приемки заказчиком несет подрядчик.

2. При просрочке передачи или приемки результата работы риски, предусмотренные в [пункте 1](#) настоящей статьи, несет сторона, допустившая просрочку.

Статья 706. Генеральный подрядчик и субподрядчик

1. Если из закона или договора подряда не вытекает обязанность подрядчика выполнить предусмотренную в договоре работу лично, подрядчик вправе привлечь к исполнению своих обязательств других лиц (субподрядчиков). В этом случае подрядчик выступает в роли генерального подрядчика.

2. Подрядчик, который привлек к исполнению договора подряда субподрядчика в нарушение положений [пункта 1](#) настоящей статьи или договора, несет перед заказчиком ответственность за убытки, причиненные участием субподрядчика в исполнении договора.

3. Генеральный подрядчик несет перед заказчиком ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств субподрядчиком в соответствии с правилами [пункта 1 статьи 313](#) и [статьи 403](#) настоящего Кодекса, а перед субподрядчиком - ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение заказчиком обязательств по договору подряда.

Если иное не предусмотрено законом или договором, заказчик и субподрядчик не вправе предъявлять друг другу требования, связанные с нарушением договоров, заключенных каждым из них с генеральным подрядчиком.

4. С согласия генерального подрядчика заказчик вправе заключить договоры на выполнение отдельных работ с другими лицами. В этом случае указанные лица несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение работы непосредственно перед заказчиком.

Статья 707. Участие в исполнении работы нескольких лиц

1. Если на стороне подрядчика выступают одновременно два лица или более, при неделимости предмета обязательства они признаются по отношению к заказчику солидарными должниками и соответственно солидарными кредиторами.

2. При делимости предмета обязательства, а также в других случаях, предусмотренных законом, иными правовыми актами или договором, каждое из указанных в [пункте 1](#) настоящей статьи лиц приобретает права и несет обязанности по отношению к заказчику в пределах своей доли ([статья 321](#)).

Статья 708. Сроки выполнения работы

1. В договоре подряда указываются начальный и конечный сроки выполнения работы. По согласованию между сторонами в договоре могут быть предусмотрены также сроки завершения отдельных этапов работы (промежуточные сроки).

Если иное не установлено законом, иными правовыми актами или не предусмотрено договором, подрядчик несет ответственность за нарушение как начального и конечного, так и промежуточных сроков выполнения работы.

2. Указанные в договоре подряда начальный, конечный и промежуточные сроки выполнения работы могут быть изменены в случаях и в порядке, предусмотренных договором.

3. Указанные в [пункте 2 статьи 405](#) настоящего Кодекса последствия просрочки исполнения наступают при нарушении конечного срока выполнения работы, а также иных установленных договором подряда сроков.

Статья 709. Цена работы

1. В договоре подряда указываются цена подлежащей выполнению работы или способы ее определения. При отсутствии в договоре таких указаний цена определяется в соответствии с [пунктом 3 статьи 424](#) настоящего Кодекса.

2. Цена в договоре подряда включает компенсацию издержек подрядчика и причитающееся ему вознаграждение.

3. Цена работы может быть определена путем составления сметы.

В случае, когда работа выполняется в соответствии со сметой, составленной подрядчиком, смета приобретает силу и становится частью договора подряда с момента подтверждения ее заказчиком.

4. Цена работы (смета) может быть приблизительной или твердой. При отсутствии других указаний в договоре подряда цена работы считается твердой.

5. Если возникла необходимость в проведении дополнительных работ и по этой причине в существенном превышении определенной приблизительно цены работы, подрядчик обязан своевременно предупредить об этом заказчика. Заказчик, не согласившийся на превышение указанной в договоре подряда цены работы, вправе отказаться от договора. В этом случае подрядчик может требовать от заказчика уплаты ему цены за выполненную часть работы.

Подрядчик, своевременно не предупредивший заказчика о необходимости превышения указанной в договоре цены работы, обязан выполнить договор, сохраняя право на оплату работы по цене, определенной в договоре.

6. Подрядчик не вправе требовать увеличения твердой цены, а заказчик ее уменьшения, в том числе в случае, когда в момент заключения договора подряда исключалась возможность предусмотреть полный объем подлежащих выполнению работ или необходимых для этого расходов.

При существенном возрастании стоимости материалов и оборудования, предоставленных подрядчиком, а также оказываемых ему третьими лицами услуг, которые нельзя было предусмотреть при заключении договора, подрядчик имеет право требовать увеличения установленной цены, а при отказе заказчика выполнить это требование - расторжения договора в соответствии со [статьей 451](#) настоящего Кодекса.

Статья 710. Экономия подрядчика

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

2. В договоре подряда может быть предусмотрено распределение полученной подрядчиком экономии между сторонами.

Статья 711. Порядок оплаты работы

1. Если договором подряда не предусмотрена предварительная оплата выполненной работы или отдельных ее этапов, заказчик обязан уплатить подрядчику обусловленную цену после окончательной

сдачи результатов работы при условии, что работа выполнена надлежащим образом и в согласованный срок, либо с согласия заказчика досрочно.

2. Подрядчик вправе требовать выплаты ему аванса либо задатка только в случаях и в размере, указанных в законе или договоре подряда.

Статья 712. Право подрядчика на удержание

При неисполнении заказчиком обязанности уплатить установленную цену либо иную сумму, причитающуюся подрядчику в связи с выполнением договора подряда, подрядчик имеет право на удержание в соответствии со [статьями 359](#) и [360](#) настоящего Кодекса результата работ, а также принадлежащих заказчику оборудования, переданной для переработки (обработки) вещи, остатка неиспользованного материала и другого оказавшегося у него имущества заказчика до уплаты заказчиком соответствующих сумм.

Статья 713. Выполнение работы с использованием материала заказчика

1. Подрядчик обязан использовать предоставленный заказчиком материал экономно и расчетливо, после окончания работы представить заказчику отчет об израсходовании материала, а также возратить его остаток либо с согласия заказчика уменьшить цену работы с учетом стоимости остающегося у подрядчика неиспользованного материала.

2. Если результат работы не был достигнут либо достигнутый результат оказался с недостатками, которые делают его не пригодным для предусмотренного в договоре подряда использования, а при отсутствии в договоре соответствующего условия не пригодным для обычного использования, по причинам, вызванным недостатками предоставленного заказчиком материала, подрядчик вправе потребовать оплаты выполненной им работы.

3. Подрядчик может осуществить право, указанное в [пункте 2](#) настоящей статьи, в случае, если докажет, что недостатки материала не могли быть обнаружены при надлежащей приемке подрядчиком этого материала.

Статья 714. Ответственность подрядчика за несохранность предоставленного заказчиком имущества

Подрядчик несет ответственность за несохранность предоставленных заказчиком материала, оборудования, переданной для переработки (обработки) вещи или иного имущества, оказавшегося во владении подрядчика в связи с исполнением договора подряда.

Статья 715. Права заказчика во время выполнения работы подрядчиком

1. Заказчик вправе во всякое время проверять ход и качество работы, выполняемой подрядчиком, не вмешиваясь в его деятельность.

2. Если подрядчик не приступает своевременно к исполнению договора подряда или выполняет работу настолько медленно, что окончание ее к сроку становится явно невозможным, заказчик вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков.

3. Если во время выполнения работы станет очевидным, что она не будет выполнена надлежащим образом, заказчик вправе назначить подрядчику разумный срок для устранения недостатков и при неисполнении подрядчиком в назначенный срок этого требования отказаться от договора подряда либо поручить исправление работ другому лицу за счет подрядчика, а также потребовать возмещения убытков.

Статья 716. Обстоятельства, о которых подрядчик обязан предупредить заказчика

1. Подрядчик обязан немедленно предупредить заказчика и до получения от него указаний приостановить работу при обнаружении:

непригодности или недоброкачества предоставленных заказчиком материала, оборудования, технической документации или переданной для переработки (обработки) вещи;

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.

2. Подрядчик, не предупредивший заказчика об обстоятельствах, указанных в [пункте 1](#) настоящей статьи, либо продолживший работу, не дожидаясь истечения указанного в договоре срока, а при его отсутствии разумного срока для ответа на предупреждение или несмотря на своевременное указание заказчика о прекращении работы, не вправе при предъявлении к нему или им к заказчику соответствующих требований ссылаться на указанные обстоятельства.

3. Если заказчик, несмотря на своевременное и обоснованное предупреждение со стороны подрядчика об обстоятельствах, указанных в [пункте 1](#) настоящей статьи, в разумный срок не заменит непригодные или недоброкачественные материал, оборудование, техническую документацию или переданную для переработки (обработки) вещь, не изменит указаний о способе выполнения работы или не примет других необходимых мер для устранения обстоятельств, грозящих ее годности, подрядчик вправе отказаться от исполнения договора подряда и потребовать возмещения причиненных его прекращением убытков.

Статья 717. Отказ заказчика от исполнения договора подряда

Если иное не предусмотрено договором подряда, заказчик может в любое время до сдачи ему результата работы отказаться от исполнения договора, уплатив подрядчику часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до получения извещения об отказе заказчика от исполнения договора. Заказчик также обязан возместить подрядчику убытки, причиненные прекращением договора подряда, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу.

Статья 718. Содействие заказчика

1. Заказчик обязан в случаях, в объеме и в порядке, предусмотренных договором подряда, оказывать подрядчику содействие в выполнении работы.

При неисполнении заказчиком этой обязанности подрядчик вправе требовать возмещения причиненных убытков, включая дополнительные издержки, вызванные простоем, либо перенесения сроков исполнения работы, либо увеличения указанной в договоре цены работы.

2. В случаях, когда исполнение работы по договору подряда стало невозможным вследствие действий или упущений заказчика, подрядчик сохраняет право на уплату ему указанной в договоре цены с учетом выполненной части работы.

Статья 719. Неисполнение заказчиком встречных обязанностей по договору подряда

1. Подрядчик вправе не приступать к работе, а начатую работу приостановить в случаях, когда нарушение заказчиком своих обязанностей по договору подряда, в частности непредоставление материала, оборудования, технической документации или подлежащей переработке (обработке) вещи, препятствует исполнению договора подрядчиком, а также при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение указанных обязанностей не будет произведено в установленный срок ([статья 328](#)).

2. Если иное не предусмотрено договором подряда, подрядчик при наличии обстоятельств, указанных в [пункте 1](#) настоящей статьи, вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков.

Статья 720. Приемка заказчиком работы, выполненной подрядчиком

1. Заказчик обязан в сроки и в порядке, которые предусмотрены договором подряда, с участием подрядчика осмотреть и принять выполненную работу (ее результат), а при обнаружении отступлений от договора, ухудшающих результат работы, или иных недостатков в работе немедленно заявить об этом подрядчику.

2. Заказчик, обнаруживший недостатки в работе при ее приемке, вправе ссылаться на них в случаях, если в акте либо в ином документе, удостоверяющем приемку, были оговорены эти недостатки либо возможность последующего предъявления требования об их устранении.

3. Если иное не предусмотрено договором подряда, заказчик, принявший работу без проверки, лишается права ссылаться на недостатки работы, которые могли быть установлены при обычном способе ее приемки (явные недостатки).

4. Заказчик, обнаруживший после приемки работы отступления в ней от договора подряда или иные недостатки, которые не могли быть установлены при обычном способе приемки (скрытые недостатки), в том числе такие, которые были умышленно скрыты подрядчиком, обязан известить об этом подрядчика в разумный срок по их обнаружении.

5. При возникновении между заказчиком и подрядчиком спора по поводу недостатков выполненной работы или их причин по требованию любой из сторон должна быть назначена экспертиза. Расходы на экспертизу несет подрядчик, за исключением случаев, когда экспертизой установлено отсутствие нарушений подрядчиком договора подряда или причинной связи между действиями подрядчика и обнаруженными недостатками. В указанных случаях расходы на экспертизу несет сторона, потребовавшая назначения экспертизы, а если она назначена по соглашению между сторонами, обе стороны поровну.

6. Если иное не предусмотрено договором подряда, при уклонении заказчика от принятия выполненной работы подрядчик вправе по истечении месяца со дня, когда согласно договору результат работы должен был быть передан заказчику, и при условии последующего двукратного предупреждения заказчика продать результат работы, а вырученную сумму, за вычетом всех причитающихся подрядчику платежей, внести на имя заказчика в депозит в порядке, предусмотренном [статьей 327](#) настоящего Кодекса.

7. Если уклонение заказчика от принятия выполненной работы повлекло за собой просрочку в сдаче работы, риск случайной гибели изготовленной (переработанной или обработанной) вещи признается перешедшим к заказчику в момент, когда передача вещи должна была состояться.

Статья 721. Качество работы

1. Качество выполненной подрядчиком работы должно соответствовать условиям договора подряда, а при отсутствии или неполноте условий договора требованиям, обычно предъявляемым к работам соответствующего рода. Если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором, результат выполненной работы должен в момент передачи заказчику обладать свойствами, указанными в договоре или определенными обычно предъявляемыми требованиями, и в пределах разумного срока быть пригодным для установленного договором использования, а если такое использование договором не предусмотрено, для обычного использования результата работы такого рода.

2. Если законом, иными правовыми актами или в установленном ими порядке предусмотрены обязательные требования к работе, выполняемой по договору подряда, подрядчик, действующий в качестве предпринимателя, обязан выполнять работу, соблюдая эти обязательные требования.

Подрядчик может принять на себя по договору обязанность выполнить работу, отвечающую требованиям к качеству, более высоким по сравнению с установленными обязательными для сторон требованиями.

Статья 722. Гарантия качества работы

1. В случае, когда законом, иным правовым актом, договором подряда или обычаями делового оборота предусмотрен для результата работы гарантийный срок, результат работы должен в течение всего гарантийного срока соответствовать условиям договора о качестве ([пункт 1 статьи 721](#)).

2. Гарантия качества результата работы, если иное не предусмотрено договором подряда, распространяется на все, составляющее результат работы.

Статья 723. Ответственность подрядчика за ненадлежащее качество работы

1. В случаях, когда работа выполнена подрядчиком с отступлениями от договора подряда, ухудшившими результат работы, или с иными недостатками, которые делают его не пригодным для предусмотренного в договоре использования либо при отсутствии в договоре соответствующего условия непригодности для обычного использования, заказчик вправе, если иное не установлено законом или договором, по своему выбору потребовать от подрядчика:

безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

соразмерного уменьшения установленной за работу цены;

возмещения своих расходов на устранение недостатков, когда право заказчика устранять их предусмотрено в договоре подряда ([статья 397](#)).

2. Подрядчик вправе вместо устранения недостатков, за которые он отвечает, безвозмездно выполнить работу заново с возмещением заказчику причиненных просрочкой исполнения убытков. В этом случае заказчик обязан возвратить ранее переданный ему результат работы подрядчику, если по характеру работы такой возврат возможен.

3. Если отступления в работе от условий договора подряда или иные недостатки результата работы в установленный заказчиком разумный срок не были устранены либо являются существенными и неустранимыми, заказчик вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения причиненных убытков.

4. Условие договора подряда об освобождении подрядчика от ответственности за определенные недостатки не освобождает его от ответственности, если доказано, что такие недостатки возникли вследствие виновных действий или бездействия подрядчика.

5. Подрядчик, предоставивший материал для выполнения работы, отвечает за его качество по правилам об ответственности продавца за товары ненадлежащего качества ([статья 475](#)).

Статья 724. Сроки обнаружения ненадлежащего качества результата работы

1. Если иное не установлено законом или договором подряда, заказчик вправе предъявить требования, связанные с ненадлежащим качеством результата работы, при условии, что оно выявлено в сроки, установленные настоящей статьей.

2. В случае, когда на результат работы не установлен гарантийный срок, требования, связанные с недостатками результата работы, могут быть предъявлены заказчиком при условии, что они были обнаружены в разумный срок, но в пределах двух лет со дня передачи результата работы, если иные сроки не установлены законом, договором или обычаями делового оборота.

3. Заказчик вправе предъявить требования, связанные с недостатками результата работы, обнаруженными в течение гарантийного срока.

4. В случае, когда предусмотренный договором гарантийный срок составляет менее двух лет и недостатки результата работы обнаружены заказчиком по истечении гарантийного срока, но в пределах двух лет с момента, предусмотренного [пунктом 5](#) настоящей статьи, подрядчик несет ответственность, если заказчик докажет, что недостатки возникли до передачи результата работы заказчику или по причинам, возникшим до этого момента.

5. Если иное не предусмотрено договором подряда, гарантийный срок ([пункт 1 статьи 722](#)) начинается течь с момента, когда результат выполненной работы был принят или должен был быть принят заказчиком.

6. К исчислению гарантийного срока по договору подряда применяются соответственно правила, содержащиеся в [пунктах 2 и 4 статьи 471](#) настоящего Кодекса, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами, соглашением сторон или не вытекает из особенностей договора подряда.

Статья 725. Давность по искам о ненадлежащем качестве работы

1. Срок исковой давности для требований, предъявляемых в связи с ненадлежащим качеством работы, выполненной по договору подряда, составляет один год, а в отношении зданий и сооружений определяется по правилам [статьи 196](#) настоящего Кодекса.

2. Если в соответствии с договором подряда результат работы принят заказчиком по частям, течение срока исковой давности начинается со дня приемки результата работы в целом.

3. Если законом, иными правовыми актами или договором подряда установлен гарантийный срок и заявление по поводу недостатков результата работы сделано в пределах гарантийного срока, течение срока исковой давности, указанного в [пункте 1](#) настоящей статьи, начинается со дня заявления о недостатках.

Статья 726. Обязанность подрядчика передать информацию заказчику

Подрядчик обязан передать заказчику вместе с результатом работы информацию, касающуюся эксплуатации или иного использования предмета договора подряда, если это предусмотрено договором либо характер информации таков, что без нее невозможно использование результата работы для целей, указанных в договоре.

Статья 727. Конфиденциальность полученной сторонами информации

Если сторона благодаря исполнению своего обязательства по договору подряда получила от другой стороны информацию о новых решениях и технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, в отношении которых их обладателем установлен режим коммерческой тайны, сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой стороны.

Порядок и условия пользования такой информацией определяются соглашением сторон.

Статья 728. Возвращение подрядчиком имущества, переданного заказчиком

В случаях, когда заказчик на основании [пункта 2 статьи 715](#) или [пункта 3 статьи 723](#) настоящего Кодекса расторгает договор подряда, подрядчик обязан возвратить предоставленные заказчиком материалы, оборудование, переданную для переработки (обработки) вещь и иное имущество либо передать их указанному заказчиком лицу, а если это оказалось невозможным, - возместить стоимость материалов, оборудования и иного имущества.

Статья 729. Последствия прекращения договора подряда до приемки результата работы

В случае прекращения договора подряда по основаниям, предусмотренным законом или договором, до приемки заказчиком результата работы, выполненной подрядчиком ([пункт 1 статьи 720](#)), заказчик вправе требовать передачи ему результата незавершенной работы с компенсацией подрядчику произведенных затрат.

§ 3. Строительный подряд

Статья 740. Договор строительного подряда

1. По договору строительного подряда подрядчик обязуется 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.

2. Договор строительного подряда заключается на строительство или реконструкцию предприятия, здания (в том числе жилого дома), сооружения или иного объекта, а также на выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ. Правила о договоре строительного подряда применяются также к работам по капитальному ремонту зданий и сооружений, если иное не предусмотрено договором.

В случаях, предусмотренных договором, подрядчик принимает на себя обязанность обеспечить эксплуатацию объекта после его принятия заказчиком в течение указанного в договоре срока.

3. В случаях, когда по договору строительного подряда выполняются работы для удовлетворения бытовых или других личных потребностей гражданина (заказчика), к такому договору соответственно применяются правила [параграфа 2](#) настоящей главы о правах заказчика по договору бытового подряда.

Статья 741. Распределение риска между сторонами

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

2. Если объект строительства до его приемки заказчиком погиб или поврежден вследствие недоброкачества предоставленного заказчиком материала (деталей, конструкций) или оборудования либо исполнения ошибочных указаний заказчика, подрядчик вправе требовать оплаты всей предусмотренной сметой стоимости работ при условии, что им были выполнены обязанности, предусмотренные [пунктом 1 статьи 716](#) настоящего Кодекса.

Статья 742. Страхование объекта строительства

1. Договором строительного подряда может быть предусмотрена обязанность стороны, на которой лежит риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства, материала, оборудования и другого имущества, используемых при строительстве, либо ответственность за

причинение при осуществлении строительства вреда другим лицам, застраховать соответствующие риски.

Сторона, на которую возлагается обязанность по страхованию, должна предоставить другой стороне доказательства заключения ею договора страхования на условиях, предусмотренных договором строительного подряда, включая данные о страховщике, размере страховой суммы и застрахованных рисках.

2. Страхование не освобождает соответствующую сторону от обязанности принять необходимые меры для предотвращения наступления страхового случая.

Статья 743. Техническая документация и смета

1. Подрядчик обязан осуществлять строительство 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.

При отсутствии иных указаний в договоре строительного подряда предполагается, что подрядчик обязан выполнить все работы, указанные в технической документации и в смете.

2. Договором строительного подряда должны быть определены состав и содержание технической документации, а также должно быть предусмотрено, какая из сторон и в какой срок должна предоставить соответствующую документацию.

3. Подрядчик, обнаруживший в ходе строительства не учтенные в технической документации работы и в связи с этим необходимость проведения дополнительных работ и увеличения сметной стоимости строительства, обязан сообщить об этом заказчику.

При неполучении от заказчика ответа на свое сообщение в течение десяти дней, если законом или договором строительного подряда не предусмотрен для этого иной срок, подрядчик обязан приостановить соответствующие работы с отнесением убытков, вызванных простоем, на счет заказчика. Заказчик освобождается от возмещения этих убытков, если докажет отсутствие необходимости в проведении дополнительных работ.

4. Подрядчик, не выполнивший обязанности, установленной [пунктом 3](#) настоящей статьи, лишается права требовать от заказчика оплаты выполненных им дополнительных работ и возмещения вызванных этим убытков, если не докажет необходимость немедленных действий в интересах заказчика, в частности в связи с тем, что приостановление работ могло привести к гибели или повреждению объекта строительства.

5. При согласии заказчика на проведение и оплату дополнительных работ подрядчик вправе отказаться от их выполнения лишь в случаях, когда они не входят в сферу профессиональной деятельности подрядчика либо не могут быть выполнены подрядчиком по не зависящим от него причинам.

Статья 744. Внесение изменений в техническую документацию

1. Заказчик вправе вносить изменения в техническую документацию при условии, если вызываемые этим дополнительные работы по стоимости не превышают десяти процентов указанной в смете общей стоимости строительства и не меняют характера предусмотренных в договоре строительного подряда работ.

2. Внесение в техническую документацию изменений в большем против указанного в [пункте 1](#) настоящей статьи объеме осуществляется на основе согласованной сторонами дополнительной сметы.

3. Подрядчик вправе требовать в соответствии со [статьей 450](#) настоящего Кодекса пересмотра сметы, если по не зависящим от него причинам стоимость работ превысила смету не менее чем на десять процентов.

4. Подрядчик вправе требовать возмещения разумных расходов, которые понесены им в связи с установлением и устранением дефектов в технической документации.

Статья 745. Обеспечение строительства материалами и оборудованием

1. Обязанность по обеспечению строительства материалами, в том числе деталями и конструкциями, или оборудованием несет подрядчик, если договором строительного подряда не предусмотрено, что обеспечение строительства в целом или в определенной части осуществляет заказчик.

2. Сторона, в обязанность которой входит обеспечение строительства, несет ответственность за обнаружившуюся невозможность использования предоставленных ею материалов или оборудования без ухудшения качества выполняемых работ, если не докажет, что невозможность использования возникла по обстоятельствам, за которые отвечает другая сторона.

3. В случае обнаружившейся невозможности использования предоставленных заказчиком материалов или оборудования без ухудшения качества выполняемых работ и отказа заказчика от их замены подрядчик вправе отказаться от договора строительного подряда и потребовать от заказчика уплаты цены договора пропорционально выполненной части работ.

Статья 746. Оплата работ

1. Оплата выполненных подрядчиком работ производится заказчиком в размере, предусмотренном сметой, в сроки и в порядке, которые установлены законом или договором строительного подряда. При отсутствии соответствующих указаний в законе или договоре оплата работ производится в соответствии со [статьей 711](#) настоящего Кодекса.

2. Договором строительного подряда может быть предусмотрена оплата работ единовременно и в полном объеме после приемки объекта заказчиком.

Статья 747. Дополнительные обязанности заказчика по договору строительного подряда

1. Заказчик обязан своевременно предоставить для строительства земельный участок. Площадь и состояние предоставляемого земельного участка должны соответствовать содержащимся в договоре строительного подряда условиям, а при отсутствии таких условий обеспечивать своевременное начало работ, нормальное их ведение и завершение в срок.

2. Заказчик обязан в случаях и в порядке, предусмотренных договором строительного подряда, передавать подрядчику в пользование необходимые для осуществления работ здания и сооружения, обеспечивать транспортировку грузов в его адрес, временную подводку сетей энергоснабжения, водо- и паропровода и оказывать другие услуги.

3. Оплата предоставленных заказчиком услуг, указанных в [пункте 2](#) настоящей статьи, осуществляется в случаях и на условиях, предусмотренных договором строительного подряда.

Статья 748. Контроль и надзор заказчика за выполнением работ по договору строительного подряда

1. Заказчик вправе осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения (графика), качеством предоставленных подрядчиком материалов, а также правильностью использования подрядчиком материалов заказчика, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика.

2. Заказчик, обнаруживший при осуществлении контроля и надзора за выполнением работ отступления от условий договора строительного подряда, которые могут ухудшить качество работ, или иные их недостатки, обязан немедленно заявить об этом подрядчику. Заказчик, не сделавший такого заявления, теряет право в дальнейшем ссылаться на обнаруженные им недостатки.

3. Подрядчик обязан исполнять полученные в ходе строительства указания заказчика, если такие указания не противоречат условиям договора строительного подряда и не представляют собой вмешательство в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика.

4. Подрядчик, ненадлежащим образом выполнивший работы, не вправе ссылаться на то, что заказчик не осуществлял контроль и надзор за их выполнением, кроме случаев, когда обязанность осуществлять такой контроль и надзор возложена на заказчика [законом](#).

Статья 749. Участие инженера (инженерной организации) в осуществлении прав и выполнении обязанностей заказчика

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

Статья 750. Сотрудничество сторон в договоре строительного подряда

1. 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.

2. Расходы стороны, связанные с исполнением обязанностей, указанных в [пункте 1](#) настоящей статьи, подлежат возмещению другой стороной в случаях, когда это предусмотрено договором строительного подряда.

Статья 751. Обязанности подрядчика по охране окружающей среды и обеспечению безопасности строительных работ

1. Подрядчик обязан при осуществлении строительства и связанных с ним работ соблюдать [требования](#) закона и иных правовых актов об охране окружающей среды и о безопасности строительных работ.

Подрядчик несет ответственность за нарушение указанных требований.

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

Статья 752. Последствия консервации строительства

Если по не зависящим от сторон причинам работы по договору строительного подряда приостановлены и объект строительства законсервирован, заказчик обязан оплатить подрядчику в полном объеме выполненные до момента консервации работы, а также возместить расходы, вызванные необходимостью прекращения работ и консервацией строительства, с зачетом выгод, которые подрядчик получил или мог получить вследствие прекращения работ.

Статья 753. Сдача и приемка работ

1. Заказчик, получивший сообщение подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных по договору строительного подряда работ либо, если это предусмотрено договором, выполненного этапа работ, обязан немедленно приступить к его приемке.
2. Заказчик организует и осуществляет приемку результата работ за свой счет, если иное не предусмотрено договором строительного подряда.

В предусмотренных законом или иными правовыми актами случаях в приемке результата работ должны участвовать представители государственных органов и органов местного самоуправления.

3. Заказчик, предварительно принявший результат отдельного этапа работ, несет риск последствий гибели или повреждения результата работ, которые произошли не по вине подрядчика.
4. Сдача результата работ подрядчиком и приемка его заказчиком оформляются актом, подписанным обеими сторонами. При отказе одной из сторон от подписания акта в нем делается отметка об этом и акт подписывается другой стороной.

Односторонний акт сдачи или приемки результата работ может быть признан судом недействительным лишь в случае, если мотивы отказа от подписания акта признаны им обоснованными.

5. В случаях, когда это предусмотрено законом или договором строительного подряда либо вытекает из характера работ, выполняемых по договору, приемке результата работ должны предшествовать предварительные испытания. В этих случаях приемка может осуществляться только при положительном результате предварительных испытаний.
6. Заказчик вправе отказаться от приемки результата работ в случае обнаружения недостатков, которые исключают возможность его использования для указанной в договоре строительного подряда цели и не могут быть устранены подрядчиком или заказчиком.

Статья 754. Ответственность подрядчика за качество работ

1. Подрядчик несет ответственность перед заказчиком за допущенные отступления от требований, предусмотренных в технической документации и в обязательных для сторон строительных нормах и правилах, а также за недостижение указанных в технической документации показателей объекта строительства, в том числе таких, как производственная мощность предприятия.

При реконструкции (обновлении, перестройке, реставрации и т.п.) здания или сооружения на подрядчика возлагается ответственность за снижение или потерю прочности, устойчивости, надежности здания, сооружения или его части.

2. Подрядчик не несет ответственности за допущенные им без согласия заказчика мелкие отступления от технической документации, если докажет, что они не повлияли на качество объекта строительства.

Статья 755. Гарантии качества в договоре строительного подряда

1. Подрядчик, если иное не предусмотрено договором строительного подряда, 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.
2. Подрядчик несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, неправильной его эксплуатации или неправильности инструкций по его эксплуатации, разработанных самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами, ненадлежащего ремонта объекта, произведенного самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами.

3. Течение гарантийного срока прерывается на все время, на протяжении которого объект не мог эксплуатироваться вследствие недостатков, за которые отвечает подрядчик.

4. При обнаружении в течение гарантийного срока недостатков, указанных в [пункте 1 статьи 754](#) настоящего Кодекса, заказчик должен заявить о них подрядчику в разумный срок по их обнаружении.

Статья 756. Сроки обнаружения ненадлежащего качества строительных работ

При предъявлении требований, связанных с ненадлежащим качеством результата работ, применяются правила, предусмотренные [пунктами 1 - 5 статьи 724](#) настоящего Кодекса.

При этом предельный срок обнаружения недостатков, в соответствии с [пунктами 2 и 4 статьи 724](#) настоящего Кодекса, составляет пять лет.

Статья 757. Устранение недостатков за счет заказчика

1. Договором строительного подряда может быть предусмотрена обязанность подрядчика устранять по требованию заказчика и за его счет недостатки, за которые подрядчик не несет ответственности.

2. Подрядчик вправе отказаться от выполнения обязанности, указанной в [пункте 1](#) настоящей статьи, в случаях, когда устранение недостатков не связано непосредственно с предметом договора либо не может быть осуществлено подрядчиком по не зависящим от него причинам.

ДОГОВОР ПОДРЯДА

на выполнение строительных работ

г. _____

« ____ » _____ 2022 г.

_____ в лице
_____, действующего на основании
_____, именуемый в дальнейшем «**Заказчик**», с одной
стороны, и _____ в лице
_____, действующего на основании
_____, именуемый в дальнейшем «**Подрядчик**», с другой
стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «**Договор**», о
нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Понятия, применяемые в настоящем Договоре, означают следующее:

1.1.1. Стороны – Заказчик и Подрядчик.

1.1.2. Объект – помещение Заказчика.

1.1.3. Договор подряда, именуемый в дальнейшем «Договор» – настоящий документ, включающий все содержащиеся в нем гарантии, приложения, подписанные Заказчиком и Подрядчиком, дополнения и изменения к нему, которые могут быть подписаны Сторонами, в т.ч. в период выполнения работ.

1.1.4. Строительная площадка – территория или помещение, необходимая для выполнения строительных работ по настоящему Договору, расположенная по адресу: _____.

1.1.5. Работы – комплекс ремонтных работ, подлежащих выполнению Подрядчиком в соответствии с условиями Договора и сданных по Акту сдачи-приемки выполненных работ по Договору.

1.1.6. Одобрение – подтверждение в письменной форме, сделанное Заказчиком (или Подрядчиком).

1.1.7. Акт сдачи-приемки выполненных работ по Договору – документ, подтверждающий выполнение (сдачу-приемку) Подрядчиком Работ и приемку Объекта (или его части) Заказчиком.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательство выполнить строительные работы на объекте Заказчика в соответствии с разработанной проектно-технической и сметной документацией, утвержденной Заказчиком.

2.2. Конкретные виды и объемы выполняемых работ определяются Приложениями (Сметами) к настоящему Договору.

2.3. Работы должны выполняться в соответствии со строительными нормами и правилами, соблюдением Правил техники безопасности при проведении СМР и требований Арендодателя.

3. СТОИМОСТЬ РАБОТ

3.1. Общая стоимость работ по объекту указывается в Приложениях (Сметах), являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2. Общая стоимость работ может быть изменена по согласованию Сторон в следующих случаях:

- при увеличении или уменьшении объемов и видов работ, включенных в Приложения (Сметы) к настоящему Договору;
- при изменении характера, качества или вида указанной работы;
- при изменении порядка налогообложения в РФ после заключения Договора, в частности введения новых налогов и других сборов, их отмены или изменения размеров, действующих на день подписания Договора.

3.3. Если такие изменения повлияют на стоимость или срок завершения работ, то Подрядчик приступает к их выполнению только после подписания Сторонами соответствующего Дополнительного соглашения к настоящему Договору, становящегося с момента подписания неотъемлемой частью настоящего Договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПОДРЯДЧИКА

4.1. Подрядчик обязуется:

4.1.1. Выполнить Работы со сдачей Заказчику в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.2. Нести ответственность за безопасные условия труда, выполнение противопожарных мероприятий на объекте и способы проведения работ на объекте. За ущерб, причиненный в ходе работ третьим лицам, Подрядчик несет ответственность в случае, если ущерб нанесен по его вине.

4.1.3. Относиться к информации, передаваемой ему Заказчиком, как к конфиденциальной.

4.1.4. Исполнять полученные в ходе выполнения работ указания Заказчика, если они не противоречат условиям Договора.

4.1.5. В течение _____ дней с даты подписания настоящего Договора назначить уполномоченного представителя Подрядчика и в письменной форме сообщить об этом Заказчику, указав полный объем предоставленных ему полномочий.

4.1.6. За свой счет, своими силами и средствами осуществлять приемку, разгрузку, складирование строительной техники, оборудования для производства Подрядчиком работ.

4.1.7. Ежедневно осуществлять в процессе выполнения работ и по окончании работ уборку строительной площадки от строительного мусора.

4.1.8. Перед сдачей объекта под монтаж оборудования вывезти принадлежащие Подрядчику материалы, инструменты и оборудование, убрать строительный мусор.

4.2. Подрядчик имеет право при согласовании с Заказчиком привлекать для выполнения работ по Договору третьих лиц. При этом Подрядчик несет перед Заказчиком всю ответственность за выполнение третьими лицами условий Договора.

4.3. Подрядчик обязан немедленно предупредить Заказчика и до получения от него указаний приостановить работу при обнаружении: непригодности или недоброкачества предоставленных Заказчиком материалов, оборудования или технической документации; иных, не зависящих от Подрядчика обстоятельств, которые грозят годности, прочности, надежности или качеству результатов выполняемой работы, либо создают невозможность ее завершения в срок.

4.4. Подрядчик обязан заключить договор на страхование своей профессиональной ответственности на период производства строительных работ.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАКАЗЧИКА

5.1. Заказчик обязуется:

5.1.1. Передать Подрядчику помещение, пригодное для производства строительных работ, по Акту.

5.1.2. Заказчик обязан в случаях, в объеме и в порядке, предусмотренных настоящим Договором, оказывать Подрядчику содействие в выполнении работы.

5.1.3. Осуществлять платежи и приемку выполненных работ в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.2. Заказчик вправе во всякое время проверять ход и качество выполняемых Подрядчиком работ, не вмешиваясь при этом в оперативную деятельность. При обнаружении существенных недостатков Заказчик имеет право остановить работу до их устранения. Данный факт фиксируется в журнале работ.

5.3. Заказчик вправе по согласованию с Подрядчиком в счет стоимости работ приобретать необходимое оборудование и материалы. При этом цена работ, подлежащая уплате Подрядчику, уменьшается на предусмотренную Сметой стоимость приобретенного оборудования и материалов.

5.4. Заказчик в период действия настоящего Договора вправе привлекать для выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором, иных лиц, кроме Подрядчика, в случае, если Подрядчик выполняет работу с ненадлежащим качеством или задержками, с возложением всех расходов, связанных с привлечением третьих лиц, на Подрядчика.

5.5. В случае, указанном в п.5.4 настоящего Договора, Заказчик в течение _____ рабочих дней с момента заключения Договора с другой подрядной организацией, направляет Подрядчику письменное требование и счет на оплату всех расходов, связанных с привлечением третьих лиц. Счет должен быть оплачен Подрядчиком в _____ -дневный срок с момента его получения.

6. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

6.1. Подрядчик приступает к выполнению работ в течение _____ рабочих дней после перечисления Заказчиком аванса на его расчетный счет.

6.2. Срок выполнения и окончания работ по Приложениям (Сметам) определяется Календарным графиком.

6.3. В случае остановки работ или простоя не по вине Подрядчика составляется двусторонний Акт и сроки производства работ корректируются Сторонами пропорционально времени простоя.

7. УСЛОВИЯ ПЛАТЕЖЕЙ И РАСЧЕТОВ

7.1. Платежи по Приложениям (Сметам) осуществляются в следующем порядке:

7.1.1. Заказчик выплачивает Подрядчику аванс для закупки и завоза материалов в размере _____ % от общей стоимости работ по Приложениям (Сметам) не позднее _____ банковских дней с момента получения выставленного Подрядчиком счета.

7.1.2. Следующие этапы оплаты (в случае выполнения работ свыше одного месяца): производятся согласно актов выполненных работ по Приложениям (Сметам) с зачетом оплаченного _____ % аванса.

7.1.3. Окончательный платеж оставшийся от стоимости работ по Приложениям (Сметам) Заказчик оплачивает в течение _____ банковских дней со дня подписания Сторонами Акта сдачи-приемки помещения в эксплуатацию.

7.2. Обязательства Заказчика по оплате считаются исполненными с даты списания денежных средств с расчетного счета Заказчика.

7.3. В случае досрочного выполнения Подрядчиком работ Заказчик может досрочно принять и оплатить работы.

8. ПРОИЗВОДСТВО И ПРИЕМКА РАБОТ

8.1. Подрядчик перед началом работ принимает от Заказчика помещение по Акту с указанием (при наличии) выполненных работ или смонтированного инженерного оборудования другой подрядной организацией.

8.2. Подрядчик совместно с Заказчиком оформляет допуск своего рабочего персонала на объект в соответствии с требованиями Арендодателя и его технических служб.

8.3. Заказчик назначает на объекте своего представителя, который от имени Заказчика совместно с Подрядчиком оформляет Акты на выполненные скрытые работы и решает вопросы, возникающие в ходе производства работ. Уполномоченный Заказчиком представитель имеет право беспрепятственного доступа ко всем видам работ в течение всего периода их выполнения и в любое время их производства.

8.4. Подрядчик самостоятельно организует производство работ на объекте в соответствии со сроками, определенным Календарным планом к Приложениям (Сметам).

8.5. С момента начала работ и до их завершения Подрядчик ведет журнал производства работ, в котором ведется фиксация фактов и обстоятельств, связанных с производством работ и имеющих значение для

взаимоотношений Сторон (дата начала и окончания работ, сообщения об осмотре и принятии работ (в т.ч. и скрытых) и согласованиях проектно-технических решений с Заказчиком). 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, указанных Заказчиком в журнале работ.

8.6. При производстве и закрытии скрытых работ Подрядчик обязан известить Заказчика и пригласить его представителя на осмотр и приемку. Заказчик производит осмотр и приемку выполненных работ с фиксацией в журнале работ.

8.7. Сдача выполненных работ по Приложениям (Сметам) производится в следующем порядке:

8.7.1. Заказчик производит приемку работ в течение _____ рабочих дней с даты получения от Подрядчика письменного уведомления о завершении работ по Приложениям (Сметам) и готовности помещения к монтажу технологического оборудования.

8.7.2. Вместе с уведомлением о готовности помещения под монтаж технологического оборудования Подрядчик передает Заказчику комплект исполнительной проектно-технической документации.

8.7.3. В указанный срок Заказчик производит приемку помещения и при наличии выявленных недостатков и дефектов фиксирует их в Акте. Копия Акта направляется Подрядчику для принятия мер к устранению выявленных недостатков и дефектов.

8.7.4. После монтажа технологического оборудования Заказчик принимает помещение в эксплуатацию с составлением Акта или направляет Подрядчику мотивированный отказ с указанием причин, препятствующих приемке помещения в эксплуатацию.

8.7.5. Если возникнет необходимость в проведении дополнительных работ и в связи с этим в существенном повышении цены на определенном этапе выполнения работ по Приложениям (Сметам), Подрядчик обязан своевременно предупредить об этом Заказчика.

8.7.6. Дополнительные работы выполняются после подписания Сторонами Дополнительного соглашения и согласования стоимости работ.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием природных явлений, военных действий, запретительных актов органов государственной власти РФ, если эти обстоятельства возникли после подписания Договора и непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора. Срок исполнения обязательств по Приложениям (Сметам) отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана незамедлительно с момента их наступления известить в

письменной форме другую Сторону о наступлении и прекращении указанных обстоятельств. Несвоевременное извещение об обстоятельствах непреодолимой силы лишает соответствующую Сторону права ссылаться на них в будущем.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия будут длиться более месяца, то Стороны в течение _____ рабочих дней обсудят, какие меры следует принять для продолжения работ по Договору. Если Стороны не смогут договориться в течение _____ месяцев, тогда каждая из Сторон вправе потребовать расторжения Договора.

10. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

10.2. Заказчик вправе требовать расторжения Договора в следующих случаях:

- нарушения Подрядчиком сроков выполнения работ при условии, если срок их окончания, установленный в Календарном плане, увеличивается более чем на _____ календарных дней;
- нарушения Подрядчиком условий Договора, ведущие к снижению качества работ, предусмотренному проектом, строительными нормами и правилами;
- аннулирования лицензии на строительную деятельность, издание других актов государственными органами в рамках действующего законодательства, лишаящих Подрядчика права на производство работ;
- в случае несвоевременного предупреждения Заказчика о необходимости превышения цены работ, указанной в Приложениях (Сметах).

10.3. Подрядчик вправе потребовать расторжения Договора в следующих случаях:

- при остановке Заказчиком выполнения работ по независящим от Подрядчика причинам на срок, превышающий 30 (тридцать) календарных дней;
- при финансовой несостоятельности Заказчика, а также в случае ликвидации.

10.4. При расторжении Договора на объекте с незавершенными работами Сторонами оформляются Акты сдачи-приемки выполненных работ по форме КС-2 и КС-3, на основании которых Заказчик оплачивает Подрядчику стоимость фактически выполненных работ по Приложению (Смете) на момент расторжения Договора.

10.5. Сторона, решившая расторгнуть Договор в соответствии с положениями настоящего Раздела, направляет письменное уведомление другой Стороне не позднее чем за _____ календарных дней до предлагаемой даты расторжения настоящего Договора.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

11.1. В случае необоснованной задержки установленных Договором и Календарным планом к Приложениям (Сметам) сроков перечисления оплаты выполненных работ Заказчик выплачивает Подрядчик пеню в размере _____ % от подлежащей оплате суммы за каждый день задержки, но не более _____ % от стоимости работ по Приложению (Смете).

11.2. В случаях не обеспечения установленных Календарным планом сроков окончания работ по вине Подрядчика им уплачивается пеня в размере _____ % от стоимости работ, за каждый день задержки, но не более _____ % от стоимости работ по Приложению (Смете).

11.3. Оплата пени за просрочку или иное ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, а также возмещение убытков, причиненных ненадлежащим исполнением обязательств, не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств.

11.4. Оплата штрафных санкций производится в течение _____ банковских дней со дня получения письменного уведомления другой Стороны о взыскании штрафных санкций на расчетный счет Сторон.

11.5. Подрядчик не несет ответственность за повреждение действующих коммуникаций, обнаруженных в результате ведения работ и не указанных в проекте.

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

12.1. 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.

12.2. Ущерб, нанесенный третьему лицу в результате проведения работ на объекте по вине Подрядчика, компенсируется Подрядчиком.

12.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами.

12.4. Любая договоренность между Сторонами, влекущая за собой новые обязательства, которые не входят в настоящий Договор, должна быть письменно подтверждена Сторонами в форме дополнений и изменений к нему.

12.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, применяется действующее законодательство Российской Федерации.

12.6. Все Приложения (Сметы) и Календарные планы-графики производства работ к Договору являются его неотъемлемой частью.

12.7. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются путем переговоров, при не достижении согласия, споры разрешаются Арбитражным судом

_____ .

12.8. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

13.1. Подрядчик должен при выполнении своих обязательств по настоящему Договору соблюдать высочайшие этические и профессиональные стандарты и обязан подчиняться всем применимым законам и положениям.

13.2. Подрядчик соглашается со следующим:

- Не производить или не предлагать прямо или косвенно платеж или дар какому-либо работнику, должностному лицу или представителю правительства, правительственного учреждения или иного органа или какой-либо политической партии либо ее должностному лицу или какому-либо кандидату на политический пост при обстоятельствах, когда платеж или дар будут составлять незаконный платеж, либо когда платеж или дар был произведен с целью обеспечить неправомерное преимущество или получить какой-либо доход от деятельности;
- Приложить все свои усилия с тем, чтобы поддерживать репутацию и содействовать интересам Заказчика, и не вправе допускать конфликт между своими интересами и обязанностями, которые он имеет перед Заказчиком.

14. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

14.1. Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует один календарный год. Если до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не уведомит другую Сторону о своем намерении прекратить действие Договора, то Договор считается пролонгированным на следующий календарный год на тех же условиях, с сохранением порядка пролонгации на последующие годы.

15. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Заказчик

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

Подрядчик

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

16. ПОДПИСИ СТОРОН

Заказчик _____

Подрядчик _____

Тема 3.2. Договоры субподряда

Вопросы для обсуждения:

1. Особенности договора на выполнение комплекса строительных (монтажных) работ.
2. Структура и основные положения договоров субподряда.
3. Правовое регулирование договоров субподряда.
4. Рассмотрите образец Договора субподряда.

ДОГОВОР

СУБПОДРЯДА № _____

г. _____

« ____ » _____ 201__ г.

_____ в лице _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Генподрядчик» с одной стороны и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Субподрядчик», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Субподрядчик обязуется в установленный срок по Техническому заданию Генподрядчика выполнить _____ (далее – Работы) на _____, находящегося по адресу: _____ (далее – Объект), а Генподрядчик обязуется обеспечить оплату по настоящему Договору.

1.2. Субподрядчик выполняет работы в соответствии со сметной документацией, указанной в Приложении № 1 к настоящему Договору, утвержденной в установленном порядке, определяющей объем, содержание работ и другие, предъявляемые к ним требования, а также условиями настоящего Договора, определяющими цену работ и сроки их выполнения.

1.3. Основанием заключения настоящего Договора является Договор подряда № _____ от « ____ » _____ 20__ года (далее – Договор подряда), заключенный между Генподрядчиком и _____ (далее – Заказчик).

2. СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Сроки выполнения работ по настоящему Договору определяются сторонами в Календарном плане работ (Приложение 2), являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.2. Конечный срок выполнения работ по настоящему Договору: не позднее «___» _____ г.

3. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость подлежащих выполнению Субподрядчиком работ определяется сметой, указанной в Приложении № 1, которая является неотъемлемой частью настоящего Договора и составляет _____ (_____) рублей, в том числе НДС – 18% - _____ рублей.

Установленная настоящим Договором стоимость работ или порядок ее определения не могут быть изменены в одностороннем порядке, в том числе в случае, когда в момент заключения Договора исключалась возможность предусмотреть полный объем подлежащих выполнению работ или необходимых для этого расходов.

3.2. Основанием для оплаты является принятие Заказчиком работ по Договору подряда и подписание Заказчиком акта о вводе Объекта в эксплуатацию.

3.3. Генподрядчик производит оплату выполненных работ по настоящему Договору в размере согласно п. 3.1. (с учетом п. 3.4.) настоящего Договора в течение _____ дней с момента подписания Заказчиком акта о вводе Объекта в эксплуатацию.

3.4. В целях обеспечения оперативного исправления недостатков работ, которые могут быть выявлены в гарантийный период (п. 4.2.24. настоящего Договора), по соглашению сторон, выраженному в данном пункте настоящего Договора, создается Гарантийный фонд. Для создания Гарантийного фонда Генподрядчик удерживает 5% стоимости Договора при окончательном расчете с Подрядчиком. В случае возникновения гарантийных случаев в течение гарантийного срока, Генподрядчик устраняет недостатки работ из средств Гарантийного фонда. Генподрядчик по требованию Субподрядчика в течение 15 дней после истечения гарантийного срока перечисляет удержанные средства Гарантийного фонда, за вычетом средств, использованных на устранение недостатков, на расчетный счет Субподрядчика, указанный в разделе 9 Договора.

Работы, выполненные Субподрядчиком с отклонениями от требований нормативно-правовых актов, задания на проектирование и иных исходных данных или иными недостатками не подлежат оплате Генподрядчиком до устранения Субподрядчиком обнаруженных недостатков.

3.5. Авансирование выполняемых работ не предусматривается.

3.6. В случаях, когда при выполнении работ Субподрядчиком получена экономия, то есть фактические расходы Субподрядчика оказались меньше тех, которые учитывались при определении цены работ по настоящему Договору, соответствующие работы оплачиваются Субподрядчику по фактическим затратам.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Генподрядчик обязан:

4.1.1. Передать Субподрядчику в срок за 3 дня до начала работ утвержденную и согласованную в установленном порядке проектно-сметную документацию, а также разрешительную и исполнительную документацию следующего состава и содержания:

-ТЗ;

-ПСД;

4.1.2. При обнаружении в ходе выполнения работ отступлений от условий настоящего Договора, которые могут ухудшить качество выполненных работ, или иных недостатков, немедленно заявить об этом Субподрядчику в письменной форме, назначив срок их устранения.

4.1.3. Оплачивать выполненные Субподрядчиком работы на условиях настоящего Договора.

4.1.4. По окончании выполнения Субподрядчиком работ организовать и осуществить приемку их результата.

4.2. Субподрядчик обязан:

4.2.1. В течение 5-ти дней после заключения настоящего Договора предоставить Генподрядчику безотзывную банковскую гарантию на всю сумму Договора (при этом срок банковской гарантии не может быть меньше Гарантийного периода, указанного в п. 4.2.29. настоящего Договора) или заключить Договор страхования исполнения обязательств на сумму Договора и представить Генподрядчику Договор страхования.

4.2.2. Принять от Генподрядчика проектно-сметную и иную документацию, необходимую для выполнения работ по настоящему Договору.

4.2.3. Не позднее, чем на следующий день после фактического начала работ на Объекте письменно уведомить Генподрядчика о начале работ.

4.2.4. Выполнить предусмотренные настоящим Договором работы, обеспечив их надлежащее качество в соответствии с проектно-сметной документацией, строительными нормами и правилами, в сроки, установленные настоящим Договором.

4.2.5. Ознакомиться с состоянием строительной площадки не менее чем за 1 день до подписания Договора и, при наличии замечаний к состоянию площадки, направить таковые Генподрядчику в письменном виде. В случае, если до дня подписания настоящего Договора Генподрядчику замечания на состояние площадки не поступили, площадка (Объект) считается пригодной для выполнения работ и переданной Субподрядчику в день подписания Договора.

4.2.6. Выполнять и обеспечивать выполнение работ с соблюдением действующих норм пожарной безопасности, техники безопасности, охраны окружающей среды и сохранностью зеленых насаждений вокруг объекта. Субподрядчик несет в полной мере ответственность за своих рабочих, осуществляющих работы по настоящему Договору.

4.2.7. Выполнить все работы по обустройству и надлежащему содержанию строительной площадки, монтажу временных строений и сооружений, устройству автодорог, складских и монтажных площадок, установке освещения, сооружению и подключению временных инженерных сетей.

4.2.8. Обеспечивать в процессе исполнения Договора уборку территории, прилегающей к Объекту, чистоту выезжающего транспорта, содержать в исправном состоянии ограждения.

4.2.9. Обеспечивать сохранность объекта, материалов и оборудования, находящихся на территории производства работ, в период выполнения работ, а также в период устранения недостатков в выполненной работе после подписания акта об окончательной приемке работ.

4.2.10. Немедленно письменно предупредить Генподрядчика при обнаружении обстоятельств, которые грозят годности или прочности результатов выполняемых работ, либо создают невозможность их завершения в срок.

4.2.11. Исполнять полученные в ходе выполнения работ указания Генподрядчика, в установленный им срок, а также устранять обнаруженные им недостатки в выполненной работе или иные отступления от условий настоящего Договора.

4.2.12. Обеспечивать Генподрядчику возможность контроля и надзора за ходом выполнения работ, качеством используемых материалов и оборудования, в том числе беспрепятственно допускать его представителей к любому конструктивному элементу объекта, представлять по их требованию отчеты о ходе выполнения работ, исполнительную документацию.

4.2.13. Вести работы по настоящему Договору при наличии, в случае необходимости, действующих допусков, лицензии и иных разрешений, выдаваемых уполномоченными саморегулируемыми организациями, государственными органами.

4.2.14. Сдать Работы в установленные настоящим Договором сроки, передав при этом Генподрядчику документацию, относящуюся к предмету настоящего Договора, а именно:

4.2.15. В течение 1 дня до подписания Актов выполненных работ вывезти за пределы строительной площадки принадлежащие ему временные сооружения, механизмы, материалы, оборудование и иное имущество, а также строительный мусор.

4.2.16. Безвозмездно осуществлять фотосъемку Объекта, фиксируя ход работ (в т.ч. до и после выполнения скрытых работ) не реже чем ____ раз в неделю (скрытые работы-по мере выполнения). Указанные фотоснимки Субподрядчик обязуется направлять в адрес Генподрядчика в порядке, определенном разделом 8 Договора с периодичностью ____ раз в неделю.

4.2.17. Постоянно вести журнал учета выполненных работ (КС-6а) и своевременно оформлять исполнительную документацию и акты на скрытые работы, извещая Генподрядчика не менее чем за три рабочих дня о времени освидетельствования скрытых работ.

4.2.18. Не привлекать и не допускать привлечения субподрядными организациями иностранных рабочих без соответствующей регистрации и без разрешения на привлечение иностранной рабочей силы, когда такие обязанности установлены действующим законодательством РФ.

4.2.19. Привлекать к исполнению работ, указанных в Договоре, только квалифицированных лиц, имеющих соответствующий разряд и прошедших медицинское освидетельствование в случаях, установленных правовыми актами в области строительства (в частности, СНиП 12-03-2001 и СНиП 12-04-2002 «Безопасность труда в строительстве»).

4.2.20. Обеспечить на строительной площадке Объекта пропускной режим для посторонних лиц. Нести полную ответственность за вред, причиненный посторонними лицами материалам и оборудованию, находящемуся на площадке. Нести ответственность за несчастные случаи, произошедшие с проникшими на строительную площадку людьми.

4.2.21. Субподрядчик обязан по требованию Генподрядчика вместе с результатом работы предоставить платежные документы (товарно-транспортная накладная, платежное поручение), подтверждающие стоимость материалов и оборудования, включенных в смету, а также документы, подтверждающие качество закупленной продукции (сертификаты и пр.).

4.2.22. Обеспечить соответствие выполненных работ условиям настоящего Договора о качестве в течение всего гарантийного срока на выполненные работы, который составляет 60 месяцев с момента ввода объекта в эксплуатацию (при отсутствии ввода в эксплуатацию как такового-подписания акта приемки выполненных работ).

4.2.23. В течение 5 рабочих дней после сдачи Генподрядчику выполненных работ возвратить Генподрядчику оборудование и неиспользуемые материалы, полученные от Генподрядчика по настоящему Договору.

4.2.24. Выполнить иные обязанности, предусмотренные законом, иными правовыми актами или настоящим Договором.

5. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

5.1. По завершении всех работ по настоящему Договору, Субподрядчик письменно извещает Генподрядчика о выполнении Работ.

5.2. Генподрядчик, получивший сообщение Субподрядчика, в срок не позднее 3 дней с момента получения уведомления, приступает к приемке результата выполненных работ. По желанию Генподрядчика на сдачу Работ возможен вызов представителей Заказчика.

5.3. Приемка выполненных по настоящему Договору работ осуществляются по окончании всех работ и оформляются Справкой о стоимости выполненных работ и затрат и Акта о приемке выполненных работ по форме КС-2, КС-3, подписанных обеими Сторонами и представителями иных заинтересованных лиц.

5.4. При обнаружении Генподрядчиком в ходе приемки Работ недостатков в выполненной работе сторонами составляется рекламационный акт, в котором фиксируется перечень дефектов (недоделок) и сроки их устранения Субподрядчиком. При отказе (уклонении) Субподрядчика от подписания указанного акта, в нем делается отметка об этом и подписанный Генподрядчиком акт (перечень дефектов) подтверждается третьей стороной (экспертом) по выбору Генподрядчика.

Субподрядчик обязан устранить все обнаруженные недостатки своими силами и за свой счет в сроки, указанные в акте, обеспечив при этом сохранность объекта или его части, в которой производится устранение недостатков, а также находящегося там оборудования, и несет ответственность за их утрату, повреждение или недостачу.

Устранение Субподрядчиком в установленные сроки выявленных Генподрядчиком недостатков не освобождает его от уплаты неустойки, предусмотренной настоящим Договором.

Генподрядчик, принявший Работу без проверки, не лишается права ссылаться на недостатки работы, которые могли быть установлены при приемке.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ИНЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ НАРУШЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

6.1. В случае непредставления Генподрядчиком задания на проектирование или иных исходных данных в установленные настоящим Договором сроки Субподрядчик вправе не приступать к работе, а начатую работу приостановить на время просрочки Генподрядчика. При наличии указанных обстоятельств Субподрядчик не вправе отказаться от исполнения настоящего Договора.

6.2. За нарушение срока предоставления банковской гарантии или договора страхования (п. 4.2.1. настоящего Договора) Генподрядчик удерживает с Субподрядчика штраф в размере 5% от стоимости Договора. За каждый день просрочки Субподрядчик удерживать из оплаты Субподрядчику пени в размере 0,1% от стоимости Договора за каждый день просрочки.

6.3. В случае нарушения конечного срока выполнения работ Субподрядчик уплачивает Генподрядчику пени в размере 0,1% от установленной настоящим Договором цены работ за каждый день просрочки.

6.4. В случае ненадлежащего составления или неполного предоставления Генподрядчику технической документации, включая недостатки, обнаруженные при приемке либо при последующем использовании технической документации, в т.ч. в ходе строительства или в процессе эксплуатации объекта, созданного на основе технической документации, Субподрядчик обязан по требованию Генподрядчика и в установленные им сроки безвозмездно переделать техническую документацию, а также уплатить Генподрядчику штраф в размере 5% от установленной настоящим Договором стоимости работ, но не менее _____ (_____) рублей.

6.5. В случае нарушения установленных Генподрядчиком сроков устранения обнаруженных им недостатков (дефектов) в выполненной работе Субподрядчик уплачивает Генподрядчику пени в размере 0,1% от действительной стоимости по их устранению за каждый день просрочки.

6.6. В случае нарушения Субподрядчиком иных обязанностей, установленных настоящим Договором, Генподрядчик вправе наложить на Субподрядчика штраф в размере от 3 % стоимости Договора.

6.7. Генподрядчик вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор и потребовать возмещения причиненных убытков, если отступления в выполненной работе от условий Договора или иные недостатки в ее результате в установленные Генподрядчиком сроки не были устранены Субподрядчиком либо являются существенными и неустраняемыми.

6.8. Генподрядчик вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке, если задержка в сроках выполнения работ (этапов работ) Субподрядчиком, предусмотренных Календарным планом работ, составляет более 10 дней, а также в случае нарушения обязанности, установленной п. 4.2.16. более чем на 10 дней и потребовать возмещения причиненных убытков.

6.9. Субподрядчик несет ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора за действие Субподрядчиков, которых он привлек к исполнению своих обязанностей по Договору.

7. СРОК ДОГОВОРА И ЕГО ПРЕКРАЩЕНИЕ

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания сторонами и действует до исполнения сторонами своих обязательств в установленные Договором сроки.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке в случаях и на условиях, предусмотренных законом или настоящим Договором.

8. ПОРЯДОК ОБМЕНА ИНФОРМАЦИЕЙ

8.1. Стороны договорились в целях оперативного взаимодействия обмениваться документами по электронной почте, факсу, а также с помощью иных доступных технических средств.

8.2. Все документы, присланные Генподрядчиком с доменных имен _____ считаются пришедшими от Генподрядчика.

8.3. Все документы, присланные Субподрядчиком с доменного имени _____ или электронного адреса _____ считаются пришедшими от Субподрядчика и действительными в случае отсутствия оригинала.

8.4. При наличии двух и более редакций одного документа, присланного разными письмами/факсами, действительным стороны договорились считать присланное последним.

8.5. Стороны обязуются направить друг другу оригиналы документов, влекущих финансовые последствия и/или дополняющие/изменяющие настоящий Договор.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Субподрядчик вправе привлекать третьих лиц для выполнения Работ только при наличии письменного согласия Генподрядчика.

9.2. Субподрядчик передает права на техническую документацию Генподрядчику с момента подписания сторонами акта сдачи-приемки результата выполненных работ.

Выполненные в соответствии с настоящим Договором проектные решения, содержащиеся в технической документации, являются интеллектуальной собственностью Генподрядчика.

9.3. При исполнении настоящего Договора не допускается перемена Субподрядчика, в том числе путем уступки прав и перевода долга по Договору, за исключением случаев реорганизации Субподрядчика в форме преобразования, слияния или присоединения.

Совершение Субподрядчиком любых действий, влекущих передачу прав требования, принадлежащих Субподрядчику по настоящему Договору, иным лицам, в том числе путем передачи их в залог, не допускается.

9.4. Все разногласия Стороны договорились разрешать путем переговоров. В случае невозможности разрешения разногласий указанным способом, стороны обращаются в суд по месту нахождения истца.

9.5. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

9.6. Стороны обязаны в течение 2 дней сообщать друг другу об изменении своего места нахождения, почтового адреса, номеров телефонов, факсов и банковских реквизитов.

9.7. Все, что не урегулировано настоящим Договором, регулируется действующим гражданским законодательством РФ.

9.8. Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

9.9. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Локальная смета (приложение №1);

Календарный план работ (приложение №2).

9. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ГЕНПОДРЯДЧИК:

СУБПОДРЯДЧИК:

_____/_____/

_____/_____/

М.П.

М.П.

Для исполнения настоящего Договора
Субподрядчик получил следующую
техническую документацию:

1. _____

2. _____

3. _____

_____/_____/

« ____ » _____ 201__ г.

М.п.

Приложение №1
к Договору №___субподряда
от ___.___201__г.

Локальная смета

Приложение №2
к Договору №___субподряда
от ___.___201__г.

Календарный план работ

Тема 3.3. Договор подряда на выполнение проектных и изыскательских работ

Вопросы для обсуждения:

- 1) Понятие и признаки договора на выполнение проектных и изыскательских работ.
- 2) Правовое регулирование договора на выполнение проектных и изыскательских работ.
- 3) ГК РФ о договорах подряда на выполнение проектных и изыскательских работ.
- 4) Субъектный состав договора, содержание и исполнение.
- 5) ГК о договорах на выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ.
- 6) Рассмотрите образец договора на выполнение проектных и договорных работ.

Договор подряда на выполнение проектных и изыскательских работ

г. Москва

«___» _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Газпром связь» (ООО «Газпром связь»), далее именуемое «Заказчик», в лице генерального директора Носонова Александра Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____ (_____), победитель _____ (протокол заседания Комиссии от _____.____.____ № _____), далее именуемое «Подрядчик», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, далее по тексту именуемые отдельно – «сторона», а совместно – «стороны», заключили договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Подрядчик обязуется по заданию Заказчика выполнить работы по разработке проектной и рабочей документации по объекту: «Реконструкция производственной базы п. Развилка по адресу: Московская область, Ленинский район, п. Развилка» (далее – «работы»), а Заказчик обязуется принять результаты работ и оплатить их.

1.2. Работы выполняются в соответствии с заданием (приложение № 1 к договору), иными исходными данными. Перечень работ, их стоимость и сроки выполнения определяются календарным планом работ (приложение № 2 к договору) и сметой на проектные (изыскательские) работы (приложение № 3 к договору).

1.3. Работы выполняются в соответствии с нормативными требованиями Российской Федерации, нормативными требованиями ПАО «Газпром», а также условиями настоящего договора и приложений к нему.

2. Сроки выполнения работ

2.1. Сроки выполнения работ (этапов работ) согласовываются сторонами в календарном плане работ (далее – «Календарный план»).

2.2. Работы считаются принятыми с даты подписания сторонами акта сдачи-приемки выполненных работ, подтверждающего, что принятая документация соответствует условиям договора и удовлетворяет требованиям Заказчика. Акт сдачи - приемки выполненных работ оформляется по согласованной сторонами форме (приложение № 4 к договору).

2.3. Изменение сроков выполнения работ, установленных сторонами в Календарном плане:

2.3.1. Срок выполнения работ продлевается на период:

- просрочки исполнения обязательств Заказчиком (в том числе по предоставлению исходных данных, по согласованию основных технических решений);
- приостановления работ Подрядчиком в соответствии со статьей 716 Гражданского кодекса Российской Федерации и/или условиями настоящего договора, в том числе при получении от Заказчика новых (измененных) исходных данных, нового (измененного) задания – до момента подписания дополнительного соглашения о выполнении работ по новым (измененным) исходным данным и/или заданию;
- в иных случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации;
- действия обстоятельств непреодолимой силы.

2.3.2. Сроки выполнения работ могут быть пересмотрены по обоюдному согласию сторон (в том числе в случае приостановления работ по инициативе Заказчика при условии подписания сторонами соответствующего дополнительного соглашения, в котором стороны оговаривают сроки, на которые приостанавливаются работы, порядок и сроки приемки работ выполненными Подрядчиком до момента приостановки работ).

2.4. Во всех случаях приостановления работ Подрядчиком последний немедленно направляет Заказчику соответствующее уведомление о приостановке работ с указанием момента, с которого приостанавливаются работы, и причин приостановки.

2.5. Подрядчик по предварительному согласованию с Заказчиком вправе досрочно выполнить работы и сдать их результаты Заказчику. Заказчик вправе досрочно оплатить указанные работы.

2.6. В Календарном плане стороны вправе согласовать выполнение работ этапами. В этом случае сдача-приемка и оплата работ осуществляется по этапам, если иное не установлено Календарным планом.

При разработке в рамках настоящего договора проектной документации, подлежащей обязательной государственной экспертизе, выполнение работ всегда производится этапами. При этом последним этапом выполнения работ является подготовка отчета о результатах государственной экспертизы.¹

3. Стоимость и порядок оплаты работ

3.1. Стоимость работ по договору определена на основании подписанной Заказчиком Сметы № ____ на проектные (изыскательские) работы (приложение № 3 к договору) и составляет _____ (_____) руб. ____ коп., кроме того НДС (____)% _____ (_____) руб. ____ коп.

3.2. В течение ____ (____) календарных дней с момента подписания договора Заказчик уплачивает Подрядчику аванс в размере ____% (до 30%) от стоимости работ по договору _____ (_____) руб. ____ коп., кроме того НДС (____)%. Выплаченный аванс погашается пропорционально отношению стоимости выполненной работы к общей стоимости работ.

3.3. Расчеты за выполненные работы (этапы) осуществляются путем перечисления денежных средств на расчетный счет Подрядчика на основании подписанного сторонами акта сдачи-приемки выполненных работ, счета и счета-фактуры.

Оплата выполненной работы осуществляется Заказчиком в течение **60 (шестидесяти)/ 90 (девяноста)²** календарных дней с момента подписания сторонами акта сдачи-приемки выполненных работ при условии выставления Подрядчиком Заказчику соответствующих

¹ Включается в текст договора, в случае если заданием (приложение № 1) предусматривается выполнение работ по разработке проектной документации.

² Выбирается при заключении договора.

надлежащим образом оформленных счёта и счёта-фактуры не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за месяцем, в котором акт сдачи-приёмки выполненных работ был подписан последней из сторон.

3.4. При разработке в рамках настоящего договора проектной документации, подлежащей обязательной государственной экспертизе, Заказчик оплачивает работы до момента, пока сумма оплаты не составит 92% от стоимости работ по разработке проектной документации, подлежащей обязательной государственной экспертизе, а 8% от стоимости работ по разработке проектной документации уплачиваются Заказчиком Подрядчику в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с момента выдачи государственной экспертизой положительного заключения и получения Заказчиком отчета Подрядчика о результатах прохождения экспертизы.

Указанное положение применяется при условии предоставления Заказчиком проектной документации в государственный орган на экспертизу в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента подписания акта сдачи-приемки выполненных работ по разработке проектной документации, подлежащей обязательной государственной экспертизе. По результатам прохождения экспертизы и снятия замечаний Подрядчик представляет Заказчику отчет о результатах прохождения экспертизы. При неподаче проектной документации на государственную экспертизу в течение 15 (пятнадцати) календарных дней Заказчик осуществляет оплату оставшихся 8% от стоимости работ по разработке проектной документации, подлежащей обязательной государственной экспертизе, в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с момента подписания акта сдачи-приемки выполненных работ по разработке проектной документации. Независимо от оплаты Подрядчик обязуется выполнять свои обязательства по п. 5.2.3. и 5.2.4. настоящего договора.

В случае получения отрицательного заключения государственной экспертизы, вследствие причин, недостатков, действий и решений, за которые Подрядчик не несет ответственности, Заказчик обязан провести оплату стоимости работ, указанной в настоящем пункте, в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения отрицательного заключения экспертизы и отчета Подрядчика о результатах прохождения экспертизы.³

3.5. Заказчик вправе внести в задание изменения, учитывающие дополнительные работы, по стоимости не превышающие 10% от стоимости работ по договору, указанной в п. 3.1. настоящего договора. В таком случае Заказчик направляет Подрядчику соответствующее указание. Выполнение дополнительных работ в соответствии с настоящим пунктом не влечет увеличения стоимости работ по договору, указанной в п. 3.1. настоящего договора, и соответственно не налагает на Заказчика дополнительных финансовых обязательств.

Внесение в задание изменений, предусматривающих дополнительные работы, стоимость которых превышает 10% от стоимости работ по договору, указанной в п. 3.1. настоящего договора, осуществляется на основе согласованной сторонами дополнительной сметы. Подрядчик, не удостоверившийся в наличии согласования Заказчиком дополнительной сметы, лишается права на оплату указанных в ней дополнительных работ.⁴

4. Порядок сдачи-приемки работ

4.1. Передача Заказчику результатов работ осуществляется по передаточному документу (по форме приложения № 5 к договору) Подрядчика. Подрядчик обязуется передавать Заказчику результаты выполненных работ нарочным. В этом случае датой

³ Включается в текст договора, в случае если заданием (приложение № 1) предусматривается выполнение работ по разработке проектной документации.

⁴ Редакция пункта 3.5. включается в текст договора генерального проектирования.

передачи результатов работ Заказчику является дата подписания передаточного документа уполномоченным лицом Заказчика, получившим результаты работ.

Приемка результатов работ осуществляется уполномоченным лицом Заказчика по комплектности, указанной в передаточном документе, в срок не более 3 (трех) календарных дней с момента постановки на передаточном документе отметки уполномоченного лица Заказчика о начале приемки. Указанная отметка проставляется в день предоставления документации Заказчику для приемки. Если по истечении указанного срока Заказчик не заявит о несоответствии переданных Подрядчиком результатов работ данным, указанным в передаточном документе Подрядчика, то результаты работ будут считаться переданными в объеме и комплектности, указанных в передаточном документе Подрядчика. При подписании передаточного документа Подрядчика уполномоченное лицо Заказчика обязано указать дату получения результатов работ и указать свою должность, Ф.И.О.

В случае необходимости Подрядчик по письменному согласованию с Заказчиком вправе направить результаты работ почтовым отправлением с составлением почтового реестра, в котором указываются номера посылок, номера передаточных документов, в которых указаны результаты работ, содержащиеся в почтовом отправлении. Почтовый реестр заверяется печатью почтового отделения. В этом случае датой передачи результатов работ Заказчику является дата доставки почтового отправления Заказчику. Приемка работ в этом случае осуществляется по правилам абзаца 2 данного пункта.

4.2. В срок, установленный Календарным планом, Подрядчик передает Заказчику акт сдачи-приемки выполненных работ в 3 (трех) экземплярах с приложением к нему перечня выпущенной документации по этапу (по форме приложения № 6 к договору), определяющего комплектность переданной документации. В перечне отражается наименование разделов **проектной документации** (тома, книги) и номера передаточных документов, по которым они были переданы.

4.3. Заказчик в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения акта сдачи-приемки выполненных работ обязан принять работы и передать Подрядчику подписанный сторонами акт сдачи-приемки выполненных работ или передать Подрядчику мотивированный отказ от приемки выполненных работ с перечнем недостатков выполненных работ и сроками их устранения.

В случае получения мотивированного отказа от принятия работ Подрядчик вправе в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его получения от Заказчика направить последнему свои возражения по существу заявленных недостатков и/или срокам их устранения. Заказчик обязан рассмотреть возражения Подрядчика и уведомить его о результатах рассмотрения в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения возражений Подрядчика.

Устранение замечаний ведомственной экспертизы ПАО «Газпром» осуществляется Подрядчиком за свой счет в срок, установленный Заказчиком на основании срока, установленного ведомственной экспертизой, при условии, что эти замечания не выходят за рамки задания и исходных данных. Способ устранения замечаний согласовывается с Заказчиком. Подрядчик обязан предупредить Заказчика и до получения от него указания приостановить устранение замечаний, если подобное устранение приведет к негодности результатов работ.

Устранение замечаний государственной экспертизы осуществляется Подрядчиком за свой счет в срок, установленный Заказчиком на основании срока, установленного государственной экспертизой, при условии, что эти замечания не выходят за рамки задания и исходных данных. Способ устранения замечаний согласовывается с Заказчиком.

4.4. Заказчик обязан уведомить Подрядчика о подписании акта сдачи-приемки выполненных работ путем направления копии подписанного акта Подрядчику по факсимильной связи в день его подписания Заказчиком.

4.5. При отказе Заказчика от исполнения договора до сдачи ему результата работ сдача-приемка работ, выполненных к моменту получения Подрядчиком отказа, осуществляется в порядке, установленном п. 4.1. – 4.3. настоящего договора. Подрядчик в

течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения уведомления об отказе направляет Заказчику уведомление, в котором указывает фактически выполненный на момент получения уведомления об отказе объем работ. Вместе с уведомлением направляется исполнительная смета, в которой фиксируется стоимость фактически выполненного объема работ. Результаты выполненных работ передаются Подрядчиком Заказчику в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения письменного уведомления Заказчика об отказе от исполнения договора.

5. Обязанности сторон

5.1. Заказчик обязуется:

5.1.1. По обоснованному запросу Подрядчика в течение 10 (десяти) рабочих дней выдать на лицо, указанное Подрядчиком, соответствующую доверенность на выполнение от имени Заказчика действий (осуществление полномочий), необходимых для выполнения работ по настоящему договору.

5.1.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц собирать исходные данные и нести полную ответственность за предоставление их Подрядчику до начала выполнения работ по настоящему договору, за исключением исходных данных, которые Подрядчик собирает на основании отдельного договора, заключенного между Заказчиком и Подрядчиком. До начала выполнения работ Подрядчик обязан заблаговременно представить Заказчику перечень исходных данных, необходимых для выполнения работ. В случае отсутствия у Подрядчика необходимых исходных данных для выполнения работ последний обязан немедленно письменно уведомить Заказчика об их отсутствии.

5.1.3. Проводить необходимые согласования с третьими лицами, заключать и исполнять сопутствующие договоры, необходимые Подрядчику для выполнения работ по настоящему договору (лицензионные, на оказание услуг по проведению согласований и экспертиз, верификацию, получение технических условий и т.д.).

5.1.4. Представлять результаты работ на государственную экспертизу и ведомственную экспертизу.

5.1.5. В случае, если заданием предусмотрено согласование основных технических решений с Заказчиком, рассмотреть направленные ему на согласование основные технические решения в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента их получения от Подрядчика. Стороны соглашаются с тем, что без указанного согласования невозможно продолжение работ по договору, так как данные решения являются исходными данными, необходимыми для дальнейшего выполнения работ по договору, и в случае, если согласование не будет получено Подрядчиком в указанный срок, Подрядчик будет вынужден приостановить выполнение работ по договору до момента получения согласования Заказчика. Передача на согласование основных технических решений осуществляется Подрядчиком в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего договора.

5.2. Подрядчик обязуется:

5.2.1. Выполнить работы и передать их результаты Заказчику в соответствии с условиями настоящего договора.

5.2.2. Передать Заказчику результаты работ свободными от прав третьих лиц.

5.2.3. Устранять замечания Заказчика, ведомственной и государственной экспертизы к результатам работ в порядке и на условиях настоящего договора.

5.2.4. Участвовать совместно с Заказчиком в проведении ведомственной и государственной экспертиз путем осуществления разъяснений по результатам работ (содержанию документации).

5.2.5. По письменному запросу информировать Заказчика о ходе выполнения работ по договору. При этом Заказчик вправе во всякое время проверять ход и качество работы, выполняемой Подрядчиком, не вмешиваясь в его деятельность.

5.2.6. Привлекать к исполнению договора третьих лиц с одобрения Заказчика. При этом Подрядчик обязан направить Заказчику перечень субподрядных организаций,

привлекаемых к исполнению договора. Заказчик обязан в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения данного перечня одобрить его либо в части с указанием причин неодобрения того или иного лица в качестве субподрядчика. При отсутствии письменного одобрения или отказа от одобрения перечень привлекаемых субподрядчиков считается одобренным.

5.2.7. В случае изменений в цепочке собственников, включая бенефициаров (в том числе конечных), и (или) в исполнительных органах, Подрядчик обязуется предоставлять данную информацию по адресу электронной почты Заказчика: usluga@svyaz.gazprom.ru. Информация предоставляется в течение 3 (трех) календарных дней после таких изменений с подтверждением соответствующими документами.

5.3. Стороны обязуются:

5.3.1 *Заказчик на этапе приемки выполненных работ проводит анализ документов на предмет соотношения договорной стоимости работ и фактических расходов с учетом требований п. 2 ст. 710 Гражданского кодекса Российской Федерации, своевременно производит соответствующие расчеты (корректировки).*

При наличии снижения фактических расходов от договорной стоимости работ Заказчик оформляет протокол о корректировке окончательных сумм расчетов с указанием в нем размера отклонения.

Распределение экономии между сторонами осуществляется в следующем соотношении от размера отклонения: Заказчик __%; Подрядчик __%.

5.3.2 *Подрядчик обязан передавать Заказчику (по требованию) документацию, указанную в Перечне документации, подлежащей передаче Заказчику (Приложение № 7 к договору, далее - Перечень), по реестру в электронном виде с соблюдением требований Инструкции по работе с документами в ПАО «Газпром», утвержденной приказом ОАО «Газпром» от 11.09.2013 № 333.*

5.3.3 *Подрядчик обязан обеспечить архивирование и хранение документов и информации, полученной в соответствии с п. 5.3.2. настоящего Договора, в течение 5 (пяти) лет.*

5.3.4 *Подрядчик в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения запроса Заказчика представляет Заказчику документы, указанные в п. 1, 9 Перечня и документы, указанные в п. 2 - 8 Перечня, подтверждающие размер расходов, понесенных при исполнении договоров, указанных в п. 1, 9 Перечня.*

5.3.5 *Подрядчик обязан обеспечить сбор документов, указанных в п. 2 - 8 Перечня. Периодичность сбора указанных документов должна составлять не реже одного раза в месяц.*

5.3.6 *Подрядчик обязан предусматривать в договорах с контрагентами обязанность по представлению письменного согласия контрагента на передачу ПАО «Газпром» сведений, указанных в Перечне.*

5.3.7 *За несвоевременное представление документов, указанных в Перечне, Заказчик вправе требовать от Поставщика уплаты неустойки в размере 0,1 % от стоимости работ по настоящему договору за каждый день просрочки представления документов, но не более 5 % от стоимости работ по настоящему договору.*

5.3.8 *Подрядчик обязан предусматривать в договорах с контрагентами (дополнительных соглашениях к ним) ответственность контрагента за несвоевременное представление документов, указанных в Перечне, в виде неустойки в размере 0,1 % от стоимости работ (услуг) по договору с контрагентом за каждый день просрочки представления документов, но не более 5 % от стоимости работ (услуг) по договору с контрагентом.*

5.3.9 *Подрядчик обязан обеспечить включение условий, указанных в п. 5.3.1. - 5.3.8. настоящего договора, в договоры, заключаемые с контрагентами, привлекаемыми к*

*выполнению работ (оказанию услуг), по всей схеме договорных отношений до непосредственных исполнителей.*⁵

6. Конфиденциальность

6.1. Стороны обязуются обеспечить конфиденциальность информации, связанной с настоящим договором, к которой могут быть отнесены любые данные, предоставляемые сторонами друг другу, и о которых установлено, что они имеют конфиденциальный характер, а именно, не разглашать, не публиковать и не использовать каким-либо иным способом (в целом или по частям) эти данные в пользу третьих лиц без предварительного согласия на то другой стороны.

6.2. При возникновении у сторон необходимости в получении или передаче, а также в одностороннем использовании для осуществления деятельности по договору сведений, составляющих коммерческую тайну, или иной конфиденциальной информации, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации между сторонами заключается соглашение о конфиденциальности. В этом случае стороны обязаны обеспечить установление и соблюдение режима конфиденциальности информации.

6.3. В процессе выполнения работ по настоящему договору стороны обязуются:

- обеспечить защиту сведений, составляющих государственную тайну, полученных ими в процессе выполнения работ, а также по их завершении;
- засекречивание сведений и их носителей осуществлять в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о государственной тайне;
- при обращении со сведениями, составляющими государственную тайну, обеспечить режим секретности в соответствии с требованиями нормативных актов РФ по обеспечению режима секретности.

6.4. Заказчик вправе при передаче Подрядчику сведений, составляющих государственную тайну, установить дополнительные требования и ограничения при работе с указанными сведениями (хранение и использование носителей, содержащих сведения, составляющие государственную тайну, проведение фотокиноработ, доставка указанных носителей и др.).

6.5. Заказчик в установленном порядке и в согласованные сроки вправе контролировать эффективность защиты сведений, составляющих государственную тайну, переданных Подрядчику или полученных им в процессе выполнения работ по настоящему договору.

6.6. Подрядчик обязан незамедлительно информировать Заказчика в письменном виде о приостановке действия или аннулировании лицензии на проведение работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну, а также в случае ее переоформления.

6.7. При нарушении Подрядчиком требований по защите государственной тайны Заказчик вправе приостановить выполнение работ до устранения нарушений (что не влечет за собой увеличения сроков выполнения работ), а при повторных нарушениях – отказаться от исполнения договора в одностороннем внесудебном порядке и поставить вопрос об аннулировании лицензии на проведение работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну, и о привлечении виновных лиц к ответственности.

6.8. Подрядчик привлекает для выполнения работ, связанных с использованием сведений, составляющих государственную тайну, субподрядные организации при наличии у них лицензии на проведение работ с этими сведениями и письменного согласия Заказчика. При этом объем передаваемых сведений согласовывается с Заказчиком.

7. Права на результаты работ

⁵ Подпункты 5.3.1. – 5.3.9. включаются в текст договора на основании письма «Газпром» от 28.11.2014 № 03-1945.

7.1. Право собственности на результаты работ и материальные носители, на которых они зафиксированы, переходит к Заказчику с момента подписания им акта сдачи-приемки выполненных работ. При этом за Подрядчиком без каких-либо дополнительных выплат Заказчику остается право использования этих результатов в своей текущей деятельности (за исключением права их воспроизведения в полном объеме с целью дальнейшего отчуждения третьим лицам – не распространяется на передачу результатов работ Инвестору ПАО «Газпром» и его дочерним обществам).

7.2. В случае, если при выполнении работ по настоящему договору возникнут охраняемые результаты интеллектуальной деятельности, то исключительные права на эти результаты будут принадлежать Заказчику, в т.ч. право на получение патента. При этом Подрядчику на безвозмездной основе предоставляется право использования этих результатов на основании простой неисключительной лицензии без ограничения территории ее действия на срок действия исключительного права.

7.3. Подрядчик обязан в письменной форме согласовывать с Заказчиком использование охраняемых результатов интеллектуальной деятельности в результатах работ по настоящему договору. В случае согласования Заказчиком использования охраняемых результатов интеллектуальной деятельности Заказчик за свой счет осуществляет оформление и приобретение соответствующих прав у владельца исключительных прав.

7.4. Заказчик не вправе вносить изменения в документацию, разработанную по настоящему договору, без письменного согласия Подрядчика.

8. Ответственность

8.1. Каждая сторона должна исполнять свои обязательства надлежащим образом, оказывая другой стороне всевозможное содействие в исполнении ею своих обязательств.

8.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по договору, обязана без промедления устранить эти нарушения.

8.3. Подрядчик несет ответственность за ненадлежащее выполнение работ по настоящему договору, включая недостатки, обнаруженные впоследствии в ходе проектирования и/или строительства, а также в процессе эксплуатации объекта, созданного на основе результатов работ по настоящему договору. При обнаружении в результатах работ Подрядчика недостатков Подрядчик по требованию Заказчика обязан возместить причиненный последнему реальный ущерб.

8.4. За просрочку выполнения работ, предусмотренных Календарным планом, а также сроков устранения недостатков Заказчик вправе взыскать с Подрядчика неустойку в размере 0,05% от стоимости невыполненного в срок этапа работ за каждый день просрочки, но не более 20% от стоимости не выполненного в срок этапа работ. При этом фактический период приемки Заказчиком результатов работ, согласованный сторонами либо установленный Заказчиком период устранения Подрядчиком выявленных недостатков, а также срок, на который были продлены работы в соответствии с п. 2.3. настоящего договора, не учитывается при определении размера штрафных санкций за нарушение Подрядчиком договорных обязательств.

8.5. За просрочку оплаты выполненных работ (этапа работ) Подрядчик вправе взыскать с Заказчика неустойку в размере 0,05% от стоимости просроченного к уплате платежа за каждый день просрочки, но не более чем 20% от стоимости несвоевременно оплаченных работ.

За нарушение срока приемки работ (этапа работ), нарушение срока передачи подписанного Заказчиком акта сдачи-приемки выполненных работ Подрядчику Подрядчик вправе взыскать с Заказчика неустойку в размере 0,05% от стоимости просроченных к приемке работ, стоимости работ по просроченному к передаче Подрядчику акту сдачи-приемки выполненных работ за каждый день просрочки, но не более чем 20% от указанной стоимости работ.

8.6. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

Сторона обязана незамедлительно уведомить другую сторону о наступлении обстоятельств непреодолимой силы. При этом обстоятельства непреодолимой силы подтверждаются документами, выданными уполномоченными органами (организациями).

8.7. В случаях, когда работа выполнена Подрядчиком с отступлениями от настоящего договора, ухудшившими результаты работ, или с иными недостатками, Заказчик вправе потребовать от Подрядчика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения установленной за работы цены, возмещения своих расходов на устранение недостатков.

8.8. В случае обнаружения в ходе проектирования, строительства, а также в процессе эксплуатации объекта недостатков в рабочей документации, допущенных Подрядчиком, Заказчик вправе по своему выбору:

- **потребовать от Подрядчика безвозмездного устранения недостатков. Подрядчик по требованию Заказчика обязан в установленный Заказчиком срок безвозмездно устранить обнаруженные недостатки в рабочей документации (откорректировать рабочую документацию);**

- **поручить устранение недостатков третьим лицам либо устранить их своими силами и потребовать от Подрядчика возмещения расходов на устранение недостатков. В случае возникновения обязанности Подрядчика по возмещению расходов в соответствии с настоящим пунктом сумма возмещаемых расходов должна быть перечислена на расчетный счет Заказчика, указанный в настоящем договоре либо в требовании Заказчика, в течение ____ (_____) рабочих дней с момента направления им такого требования.**

8.9. В случае, если вследствие недостатков, допущенных Подрядчиком в разработанной им по настоящему договору рабочей документации, в нее внесены изменения (корректировки), в том числе связанные с необходимостью проведения дополнительных работ, и в результате внесенных изменений общая стоимость работ, выполненных в соответствии с измененной рабочей документацией, превысила стоимость работ, указанную в рабочей документации, Заказчик вправе требовать от Подрядчика уплаты неустойки в размере суммы, на которую стоимость работ, выполненных в соответствии с измененной рабочей документацией, превысила стоимость работ, указанную в рабочей документации, разработанной Подрядчиком по настоящему договору, но не более общей стоимости работ по настоящему договору, указанной в п. 3.1. настоящего договора.

Уплата неустойки не освобождает Подрядчика от исполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором, а также от возмещения в полной сумме сверх неустойки причиненных Заказчику убытков.

В случае возникновения обязанности Подрядчика по уплате неустойки и/или возмещению убытков в соответствии с настоящим пунктом сумма неустойки и возмещаемых убытков должна быть перечислена на расчетный счет Заказчика, указанный в настоящем договоре либо в требовании Заказчика, в течение ____ (_____) рабочих дней с момента направления им такого требования.⁶

9. Порядок рассмотрения споров

9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора или в связи с ним, будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами.

Все споры, разногласия или требования, вытекающие из настоящего договора или

⁶ Редакция пунктов 8.8. – 8.9. включается в текст договора генерального проектирования.

*в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в Третейском суде «Газпром» в соответствии с его Регламентом. Решение Третейского суда является окончательным.*⁷

*Все споры, разногласия или требования, вытекающие из настоящего договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в арбитражном суде в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.*⁸

9.2. Претензионный порядок разрешения споров, вытекающих из настоящего договора, является обязательным. Срок направления ответа на претензию 30 (тридцать) календарных дней с момента ее получения стороной.

10. Изменение и расторжение договора

10.1. Изменение договора осуществляется:

- по воле сторон путем заключения соответствующего дополнительного соглашения;
- по заявлению одной из сторон, когда такой порядок предусмотрен действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Расторжение договора осуществляется:

- по воле сторон путем заключения соответствующего соглашения о расторжении (в том числе при невозможности исполнения договора по не зависящим от сторон причинам);
- по заявлению одной из сторон, когда такой порядок предусмотрен действующим законодательством Российской Федерации;
- Заказчик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае неисполнения Подрядчиком обязанности, предусмотренной п. 5.2.7. настоящего договора.

В этом случае настоящий договор считается расторгнутым с даты получения Подрядчиком письменного уведомления Заказчика об отказе от исполнения договора или с иной даты, указанной в таком уведомлении.

10.3. В случае изменения или расторжения договора по заявлению одной стороны по договору (полный или частичный отказ от исполнения договора) сторона-инициатор обязана направить другой стороне соответствующее уведомление не позднее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до предполагаемой даты изменения или расторжения. Заказчик обязуется оплатить работы, надлежаще выполненные Подрядчиком к моменту изменения или расторжения договора.

11. Прочие условия

11.1. Договор и приложения к нему прошиты и заверены сторонами.

11.2. Договор вступает в действие с момента его заключения и действует до полного исполнения обязательств каждой из сторон.

Договор составлен, подписан и направлен Подрядчиком, срок для акцепта Заказчиком 15 (пятнадцать) календарных дней. Акцепт, сделанный с опозданием, дает право Подрядчику на продление сроков окончания работ на период просрочки акцепта.

11.3. Заказчик назначает ответственным лицом по настоящему договору _____ (должность, Ф.И.О.).

Заказчик обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с момента заключения договора направить Подрядчику список его уполномоченных лиц, имеющих право подписывать передаточные документы Подрядчика.

⁷ Данная редакция включается в текст пункта 9.1., если заключается договор с Компаниями Группы Газпром.

⁸ Данная редакция включается в текст пункта 9.1., если заключается договор со сторонними организациями.

11.4. Подрядчик назначает ответственным лицом по настоящему договору _____ (должность, Ф.И.О.).

11.5. ***Подрядчик примет все меры для выполнения требования ПАО «Газпром» (письмо от 17.11.2014 № 03/11-3730) о максимально возможной локализации производства оборудования в Российской Федерации.***

11.6. Вся переписка, связанная с заключением и исполнением настоящего договора (счета, счета-фактуры, акты сверок расчетов, акты сдачи-приемки выполненных работ), осуществляется по почтовым адресам, указанным в настоящем договоре.

12. Приложение

Договор, все приложения к нему, а также приложения к Смете № ____ на проектные (изыскательские) работы подписываются сторонами договора.

12.1. Приложение № 1 - Задание на проектирование и изменение №1 к заданию на проектирование с приложениями.

12.2. Приложение № 2 - Календарный план работ.

12.3. Приложение № 3 - Смета на проектные (изыскательские) работы с приложениями.

12.4. Приложение № 4 - Форма акта сдачи – приемки выполненных работ.

12.5. Приложение № 5 - Форма передаточного документа.

12.6. Приложение № 6 - Форма перечня выпущенной документации, переданной Заказчику на рассмотрение.

12.7. Приложение № 7 - Перечень документации, подлежащей передаче Заказчику.

13. Реквизиты и подписи сторон

Заказчик:

ОО «Газпром связь»

ИН 7740000020

ПП 772801001

ОГРН 1027739411457

Адрес местонахождения:

Российская Федерация, 117997,

Москва, ул. Наметкина, д. 16

Почтовый адрес:

117997, ГСП-7, г. Москва,

ул. Наметкина, дом 16

Банковские реквизиты:

Счет 407028104000000000041

Банке ГПБ (АО) г. Москва

Счет 301018102000000000823

ИК 044525823

Телефон: (495) 719-30-10

Факс: (495) 719-45-55

СВЭД 64.20

От Заказчика:

Генеральный директор

ОО «Газпром связь»

_____/Носонов А.Ю./
П.

Подрядчик: _____

(полное наименование)

ИНН

КПП

ОГРН

Адрес местонахождения:

Почтовый адрес:

Банковские реквизиты:

Р/счет

в

К/счет

БИК

Тел.

Факс

ОКВЭД

От Подрядчика:

_____/ Ф.И.О./
М.П.

Календарный план работ

№ этапа	Наименование этапа	Срок проведения работ		Стоимость работ (руб., с НДС)
		начало	окончание	

Исполнитель:

Генеральный директор

_____/А.Ю. Носонов/
М.П.

Подрядчик:

_____/Ф.И.О./
М.П.

Смета № ____
на проектные (изыскательские) работы

Наименование предприятия: ООО «Газпром связь»

Наименование проектной (изыскательской) организации: _____

Наименование организации Заказчика: ООО «Газпром связь»

№ п/п	Характеристика предприятия, здания, сооружения или виды работ	Номер частей, глав, таблиц, процентов, параграфов и пунктов указаний к разделу Справочника базовых цен на проектные и изыскательские работы для строительства	Расчет стоимости: (a+bx) x Kj или (объем строительно- монтажных работ) x проц.	Стоимость
			100 или количество x цена	
1	2	3	4	5
Итого по смете (руб.):				
Понижающий коэффициент (Письмо ОАО «Газпром» от 10.02.2009 №03/0900/1-1-907)			0,8	
Итого по смете (руб.):				
НДС:			18%	
Всего по смете (руб.):				

(сумма прописью)

Уполномоченное лицо _____
[подпись (инициалы, фамилия)]

Составитель сметы _____
[подпись (инициалы, фамилия)]

Акт сдачи – приемки выполненных работ

В качестве формы утверждено

г Заказчика:

Генеральный директор

_____/А.Ю. Носонов/
М.П.

От Подрядчика:

_____/Ф.И.О./
М.П.

Заказчик (получатель): _____

Адрес: _____

Подрядчик: _____

Договор, дополнительное соглашение № _____

Этап: _____

Объект: : «Реконструкция _____ производственной базы п. Развилка» по адресу:
Московская область, Ленинский район, п. Развилка.

Передаточный документ № _____⁹

Подрядчик направил для рассмотрения следующую документацию:

№ п/п	Наименование документации	Номера чертежей или томов проектной документации	Кол-во экз.

Главный инженер проекта _____ (Ф.И.О.)

Руководитель планового подразделения _____ (Ф.И.О.)

Руководитель подразделения выпускающего документацию _____ (Ф.И.О.)

Дата представления документации для приёмки «__» _____ г.

Представитель Заказчика _____ (должность, Ф.И.О.) _____ (подпись)

Указанную документацию принял / не принял/ принял частично (*ненужное зачеркнуть*) по комплектности представитель Заказчика _____ (должность, Ф.И.О.)

«__» _____ г. (дата приёмки по комплектности) _____ (подпись, печать)

Примечание: _____¹⁰

Отправлено почтой¹¹ по квитанции № _____ от «__» _____ г.

_____ отделение связи № _____ г. _____

В качестве формы утверждено

⁹ ВНИМАНИЮ ЗАКАЗЧИКА!

Приемка результатов работ осуществляется уполномоченным лицом Заказчика по комплектности, указанной в передаточных документах, в срок не более 3 дней с момента постановки на передаточном документе отметки уполномоченного лица Заказчика о начале приемки.

¹⁰ Указывается в случае не приемки/частичной приёмки документации.

¹¹ Отправка почтой возможна только с письменного согласия Заказчика.

Приложение № 6
к Договору подряда
от _____ № _____

Заказчик (получатель): _____

Адрес: _____

Подрядчик: _____

Договор, дополнительное соглашение № _____

Этап: _____

Объект: «Реконструкция _____ производственной базы п. Развилка» по адресу:
Московская область, Ленинский район, п. Развилка.

**Перечень выпущенной документации,
переданной Заказчику на рассмотрение**

№ п/п	Наименование документации	Номера чертежей или томов проектной документации	Кол-во экз.	Номер передаточного документа, дата приемки

Главный инженер проекта _____ (Ф.И.О.)

В качестве формы утверждено

г **Заказчика:**

От Подрядчика:

Генеральный директор

_____/А.Ю. Носонов/
М.П.

_____/Ф.И.О./
М.П.

**Перечень документации,
подлежащей передаче Заказчику**

1. Договоры на сбор исходных данных, на выполнение проектных и изыскательских работ между Поставщиком и контрагентом(ами)/ субпроектировщиком(ами) (далее - Договоры).
2. Акты о приемке выполненных работ по Договорам.
3. Счета-фактуры по Договорам.
4. Платежные поручения по оплате выполненных работ по Договорам.
5. Программы комплексных инженерных изысканий, заключения (пояснительные записки), технические отчеты по видам инженерных изысканий.
6. Заверенные главным бухгалтером предприятия таблицы учета рабочего времени, командировочные удостоверения, приказы на командировки, иные документы, подтверждающие расходы на оплату труда, авансовые отчеты либо справки о фактических расходах на командировки.
7. Путевые листы, рапорт-наряды на работу машин и механизмов, акты приема/передачи техники в аренду.
8. Расчеты/калькуляции стоимости работ по Договорам.
9. Иные договоры между Поставщиком и контрагентом(ами)/ субпроектировщиком(ами), связанные с заключением и исполнением Договоров

Перечисленные документы подлежат представлению в копиях.

г Заказчика:

От Подрядчика:

Генеральный директор

_____/А.Ю. Носонов/
М.П.

_____/Ф.И.О./
М.П.

Тема 3.4. Договор (контракт) на оказание услуг по исполнению функций технического заказчика

Вопросы для обсуждения:

- 1) Технический заказчик: понятие.
- 2) Договор на оказание услуг по исполнению функций технического заказчика: основные положения договора (контракта).
- 3) Виды договоров, заключаемых техническим заказчиком.
- 4) Договор на выполнение функций инженера заказчика.
- 5) Договор на выполнение функций архитектора инженера.
- 6) Рассмотрите образец Договора на выполнение функций технического заказчика.

ДОГОВОР № _____

НА ВЫПОЛНЕНИЕ ФУНКЦИЙ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

г. Москва

«___» _____ 20__ г.

_____, именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью _____ (ООО «_____»), именуемое в дальнейшем «Технический заказчик», в лице Генерального директора _____ действующего на основании _____ и Свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от _____ г. № _____ (протокол от _____ № _____), с другой стороны, совместно далее именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор на выполнение функций технического заказчика о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные термины и определения:

1.1.1. «Договор» - настоящий документ, подписанный Сторонами, а также все приложения, изменения и дополнения к нему, которые будут подписаны Сторонами в период действия настоящего Договора, и которые будут являться его неотъемлемой частью.

1.1.2. «Заказчик» - _____ юридическое лицо в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.1.3. «Технический заказчик» - ООО «_____», юридическое лицо в соответствии с законодательством Российской Федерации, имеющее Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от _____. № _____ (протокол от _____. № _____).

1.1.4. «Объект» - объект проектирования/строительства/ремонта, определяемый дополнительным соглашением к настоящему Договору.

1.1.5. «Проект» - совокупность организационно-технических и финансовых мероприятий, направленных на проведение технико-экономического обоснования, изыскательских работ, проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции и ввода Объекта в эксплуатацию, а также проведение необходимых экспертиз и согласований.

1.1.6. «Генеральный проектировщик (Генпроектировщик)» - юридическое лицо, с которым Заказчик, при участии Технического заказчика заключил договор на проектирование Объекта, выполняющее проектные и изыскательские работы по Объекту и осуществляющее авторский надзор за производством работ.

1.1.7. «Генеральный подрядчик (Генподрядчик)» - юридическое лицо, с которым Заказчик, при участии Технического заказчика заключил договор подряда на строительно-монтажные/ремонтные работы, отвечающее за реализацию Объекта в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией и в обусловленный договором срок, а также за обеспечение высокого качества выполнения ремонтных, строительных и монтажных работ по Объекту.

1.1.8. «Отчетный период» - один месяц календарного года.

1.1.9. «Отчет» - подкрепленный Ежедневными отчетами (Приложение №3) за Отчетный период документ, отражающий деятельность Технического заказчика на Объекте, включающий в себя копии выданных предписаний, технических заключений и анализ строительной деятельности на Объекте. Форма определяется Техническим заказчиком и согласовывается Заказчиком.

1.1.10. «Ежедневный отчет» - документ по форме, предоставленной Заказчиком и включающий фото-приложение, отражающий объем и качество произведенных за Рабочий день работ и процессов на Объекте (Приложение №3).

1.1.11. «Календарный день» - это день, имеющий порядковый номер в календарном месяце, и включающий рабочие дни, выходные (субботы и воскресенья), а также праздничные дни, установленные законодательством Российской Федерации.

1.1.12. «Рабочий день» - означает любой день недели, за исключением субботы, воскресенья и нерабочих праздничных дней в соответствии с Трудовым кодексом Российской Федерации.

1.1.13. «Капитальные вложения» - это инвестиции Заказчика, направленные на проектирование/ремонт/строительство Объекта.

1.1.14. «Особое мнение» - мнение, который Технический заказчик вправе декларировать в ходе проведения закупочных процедур по выбору Генерального проектировщика, Генерального подрядчика, поставщиков оборудования, материалов и услуг, в ходе реализации Объекта.

1.1.15. «Освоенные капитальные вложения» - стоимостное выражение подлежащих оплате обязательств Заказчика, подтвержденное первичными документами о выполнении работ, поставки материалов на Объект (актами о сдаче приёмке выполненных работ формы КС-2, справками о стоимости работ затрат, формы КС-3, товарными накладными ТОРГ-12 и т.п.).

1.1.16. «Закупочная деятельность» - установленный Заказчиком порядок выбора поставщика/подрядчика для заключения договоров на проектирование, ремонтные и строительно-монтажные работы на Объектах, иных договоров, связанных с реализацией Объекта на условиях, установленных Заказчиком. Обязательство по проведению процедуры закупки (запроса предложений) по отбору претендентов на заключение вышеуказанных договоров возлагается на Заказчика.

1.2. В настоящем Договоре, за исключением случаев, когда из контекста следует иное:

- Слова, используемые в одном из родов, включают и другие рода;
- Слова, используемые в единственном числе, также обозначают множественное число и наоборот в зависимости от контекста;
- Положения статей, включающие слова «согласовать», «согласовано» или «соглашение», требуют, чтобы такое соглашение было оформлено в письменной форме и подписано надлежаще уполномоченными представителями Сторон;
- Термин «письменный» или «в письменной форме» обозначает запись на материальном (бумажном) носителе, исполненную от руки, отпечатанную на машинке, распечатанную на принтере или исполненную в электронном виде, при этом электронное сообщение должно быть отправлено уполномоченным представителем Стороны с электронного адреса представителя Генерального проектировщика, Генерального подрядчика, Заказчика и Технического заказчика.

1.3. При обнаружении расхождений или противоречий между текстами настоящего Договора и какого-либо из Дополнительных соглашений к нему приоритетом будет пользоваться текст документа, подписанного Сторонами позднее. Если указанные документы были подписаны Сторонами одновременно, приоритетом будет пользоваться текст настоящего Договора, кроме случаев, когда в приложении содержится прямое указание на то, что текст данного приложения пользуется приоритетом.

1.4. Термины и определения, указанные в Договоре, имеют приоритетное значение при их толковании перед терминами и определениями, полученными из других источников.

1.5. Термины и определения, указанные в Договоре в единственном числе, относятся также к терминам и определениям во множественном числе и наоборот, если иное не следует из контекста или прямо не предусмотрено Договором.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 По настоящему Договору Технический заказчик обязуется по заданию Заказчика (Приложение № 1) оказать комплекс услуг по осуществлению функций Технического заказчика, а Заказчик обязуется финансировать пред проектную работу, проектирование, строительство, реконструкцию и/или капитальный ремонт Объекта, а также оплатить Техническому заказчику стоимость его услуг в порядке и размере, установленном в настоящем Договоре.

2.2 При исполнении настоящего Договора Технический заказчик действует от своего имени, но за счет Заказчика, либо по согласованию Заказчика от его имени. При этом согласование производится в порядке, определенном п. 12.3. настоящего Договора.

2.3 Стороны установили, что договоры с Генеральным подрядчиком, Генеральным проектировщиком, иные договоры с третьими лицами при реализации Проекта заключаются непосредственно с Заказчиком.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАКАЗЧИКА

3.1. Заказчик обязан:

3.1.1 Своевременно и в полном объеме оплачивать услуги, оказанные Техническим заказчиком в ходе реализации настоящего Договора;

3.1.2 Своевременно и в полном объеме оплачивать услуги, связанные с подготовкой Объекта и земельного участка, отведенного под строительство;

3.1.3 Передать Техническому заказчику копии правоустанавливающих документов на земельный участок, оформленных в установленном порядке и разрешающих выполнение проектных и строительно-монтажных работ на Объекте в границах, необходимых для организации строительной площадки;

3.1.4 Передать Техническому заказчику до начала проектирования исходные данные, требуемые от Заказчика для начала проектирования;

3.1.5 Обеспечить подготовку земельно-правовой документации в объеме, необходимом для

реализации проекта капитального ремонта Объекта;

3.1.6 На конкурсной основе, определить Генеральную проектную организацию, имеющую соответствующее свидетельство СРО о допуске к определенным видам работ;

3.1.7 На конкурсной основе, определить Генеральную подрядную организацию, имеющую соответствующее свидетельство о допуске к определённым видам работ;

3.1.8 За 45 (Сорок пять) рабочих дней до планового срока ввода Объекта в эксплуатацию и подписания акта приемки объекта капитального строительства совместно с Техническим заказчиком в установленном порядке выпустить распоряжение о назначении комиссии по приёмке Объекта в эксплуатацию и письменно уведомить Технического заказчика о назначении эксплуатирующей организации, которая будет принимать участие в приёмке Объекта в эксплуатацию;

3.1.9 Принимать участие в приемке Объекта в эксплуатацию и передаче законченного капитальным строительством Объекта эксплуатирующей организации;

3.1.10 Совместно с Техническим заказчиком подготовить пакет документов для постановки на кадастровый учёт в Филиале ФГУП «ФКП Росреестра» построенного Объекта, в том числе объектов инженерного и коммунального назначения;

3.1.11 По письменному требованию Технического заказчика, выдать последнему соответствующие доверенности для представления интересов Заказчика в органах государственной и муниципальной власти, а также иных специализированных организациях и учреждениях в связи с исполнением настоящего Договора и Дополнительных соглашений к нему;

3.1.12 Принять от Технического заказчика выполненную им работу и оплатить его услуги на условиях, определенных в настоящем Договоре и дополнительных соглашениях к нему;

3.1.13 Исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и дополнительными соглашениями к нему.

3.2. Заказчик вправе:

3.2.1 Осуществлять контроль за деятельностью Технического заказчика на всех этапах выполнения настоящего Договора и Дополнительных соглашениях к нему, не вмешиваясь в его хозяйственную деятельность;

3.2.2 Проверять целесообразность и правильность использования Техническим заказчиком средств, выделяемых Заказчиком для финансирования реализации Проекта.

3.2.3 Запрашивать и получать у Технического заказчика любые документы и информацию, связанную с настоящим Договором, а также договорами, связанными с реализацией Объекта и заключенными Техническим заказчиком с третьими лицами;

3.2.4 Решать вопросы, связанные с исполнением настоящего Договора и входящие в компетенцию Заказчика, а также оказывать содействие Техническому заказчику в выполнении принятых им на себя обязательств по настоящему Договору.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

4.1. Технический заказчик обязан:

4.1.1 Обеспечить за счет средств Заказчика контроль качества проектирования, строительства/реконструкции/капитального ремонта а также обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.

4.1.2 Обеспечить взаимодействие с заинтересованными уполномоченными и надзорными органами, городскими и районными эксплуатирующими организациями, и органами исполнительной власти по решению вопросов, возникающих в ходе реализации Проекта, и нести ответственность перед Заказчиком за своевременное исполнение предписаний, указаний, санкций и прочих решений указанных органов;

4.1.3 Обеспечить подготовку акта приема-передачи строительной площадки, контроль подготовки и готовности территории Объекта к проведению работ, в т.ч. обеспечить в установленном порядке проектирование выноса/перекладки инженерных сетей из пятна застройки;

4.1.4 Содействовать Заказчику в выполнении всей комплексной процедуры, связанной с технологическим присоединением к электрическим и тепловым сетям, а также получением технических условий на подключение к инженерным сетям (водопровод, канализация, водосток, слаботочные системы и др. при необходимости);

4.1.5 На основании предоставленной Заказчиком информации подготовить тендерную/закупочную документацию для привлечения на Объект Генерального проектировщика, Генерального подрядчика, поставщиков и эксплуатирующей организации (при необходимости), а также (при необходимости) подрядчиков на отдельные виды работ;

4.1.6 Выполнять техническую экспертизу и сопровождение проектных работ при разработке и согласовании проектно-сметной документации, контроль за качеством и сроками выполнения работ, в т.ч. обеспечить устранение выявленных недостатков и дефектов в проектной документации, ценовую экспертизу и оптимальное ценообразование в сметной документации, проведение экспертиз и получение положительных заключений и согласований по инженерным изысканиям и по проектно-сметной документации, а также проведение Генпроектировщиком авторского надзора, предоставить Заказчику результаты экспертиз сметной документации;

4.1.7 Проверять проектно-сметную документацию и рекомендовать Заказчику оптимальный сводный сметный расчет стоимости реализации Проекта;

4.1.8 Осуществлять технический надзор и строительный контроль в ходе проектирования и строительства, в т.ч. соблюдение утвержденных сроков ввода Объекта в эксплуатацию, соблюдение утвержденных графиков производства работ, проверку соответствия объема, методов, стоимости, технологии и качества выполняемых проектно-изыскательских и строительно-монтажных работ нормативно-правовой документации, утвержденной проектно-сметной документацией, строительным нормам и правилам, стандартам и другим нормативно-правовым документам, а также контроль за объемом, качеством и сроками ведения и предоставления исполнительной документации Генподрядчиком, и своевременную подготовку комплектной исполнительной документации, в т.ч. техдокументации обязательной отчетности, установленной нормативно-законодательными актами (необходимой для сдачи Объекта в эксплуатацию, получения положительного заключения экспертиз и т.п.), обеспечить своевременное и качественное устранение недостатков и замечаний в период эксплуатации Объекта в гарантийный срок;

4.1.9 Организовать контроль поступления, наличия и экономного использования/расходования ресурсов подрядных организаций, в т.ч. материально-технических ресурсов (материалов, конструкций, инженерного оборудования), строительных машин и механизмов, трудовых ресурсов (количество и эффективность трудозатрат рабочих), а также обеспечить разработку, согласование с Заказчиком и ведение текущей отчетности, с периодичностью согласованной с Заказчиком, выполнения графиков производства работ (в т.ч. общего объектного графика производства работ до сдачи объекта в эксплуатацию, текущих месячных посуточных графиков производства работ, а в случае необходимости и/или по поручению Заказчика локальных графиков и/или «дорожных карт» на отдельные виды и комплексы работ, подробно описывающих необходимые сроки, ресурсы, работы, мероприятия и действия организаций и ответственных лиц для достижения ключевых целей и событий, необходимых для своевременного проектирования, получения положительных заключений экспертиз, освидетельствований, реконструкции, ввода в эксплуатацию, лицензирования Объекта и/или его составных элементов, конструкций и оборудования) по формам согласованным с Заказчиком;

4.1.10 Представлять интересы Заказчика в государственных учреждениях и организациях, в заинтересованных учреждениях, организациях и на предприятиях по вопросам своей компетенции, определенной настоящим Договором и доверенностью Заказчика;

4.1.11 Обеспечить передачу Генеральному подрядчику строительную площадку;

4.1.12 Осуществлять проверку проектно-сметной документации и по результатам предоставлять экспертную оценку;

4.1.13 Принимать участие и обеспечивать контроль за поставкой, входным контролем, монтажом, подключением, установкой инженерного оборудования и его сохранностью, а также за проведением экспертизы проектной документации и выполненных строительно-монтажных, отделочных и пусконаладочных работ, и устранением замечаний в части, касающейся Технического заказчика, Генерального проектировщика и Генерального подрядчика;

4.1.14 Контролировать ведение журналов работ, предусмотренных законодательством РФ, а также контролировать ведение журнала авторского надзора на Объекте, определенного в Дополнительном соглашении к настоящему Договору, и устранение Генподрядчиком замечаний строительного контроля, технического надзора, авторского надзора, других надзорных организаций, городских эксплуатационных служб. Обеспечить ведение накопительных ведомостей выполнения работ, оформление Актов освидетельствования грунтов, ответственных конструкций и др., а также контроль за оформлением и комплектностью исполнительной документации в соответствии с действующими техническими и правовыми нормами;

4.1.15 Назначить должностных (ответственных) лиц для осуществления контроля и технического надзора (строительного контроля) за соответствием объема и качества выполняемых работ проектной документации, стоимости и сроков выполнения работ – условиям Договора, соблюдением норм и правил, применением качественных материалов, изделий и конструкций. Письмо с информацией из приказа о назначении ответственных лиц направить Заказчику в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Дополнительного соглашения к настоящему Договору, определяющего объект;

4.1.16 Контролировать получение Генподрядчиком соответствующих разрешений на производство работ;

4.1.17 При выявлении фактов нарушения Генподрядчиком методов ведения работ, определенных проектом организации строительства и проектом производства работ, использования материалов и выполненных работ, качество которых не соответствует требованиям ТУ, ГОСТ и СНиП, и других нормативных документов, действующих на территории РФ, незамедлительно информировать Заказчика и по согласованию с ним давать указание о приостановке работ до момента устранения выявленных нарушений, устанавливать и контролировать сроки устранения нарушений, делать соответствующую запись в журнале производства работ;

4.1.18 Осуществлять совместно с Генподрядчиком, специализированными организациями, проектными организациями промежуточные приемки ответственных конструкций и освидетельствование скрытых работ с оформлением соответствующих актов. Принимать участие в комиссионной приемке смонтированного технологического оборудования;

4.1.19 Проверять наличие документов, удостоверяющих качество используемых материалов, изделий, конструкций (паспорта, сертификаты, технические спецификации, лабораторные исследования, лицензии производителей), наличие соответствующих лицензий, сертификатов у разработчиков проектной и рабочей документации;

4.1.20 Организовывать, при необходимости, за счет средств Заказчика ведение специализированного надзора за инженерными сетями, прокладываемым к Объекту, определенного в Дополнительном соглашении к настоящему Договору;

4.1.21 Нести ответственность, предусмотренную законодательными актами РФ, за качество принятых проектно-изыскательских, строительно-монтажных и иных работ, выполняемых в рамках реализации Проекта, определенного в Дополнительном соглашении к настоящему Договору;

4.1.22 Организовать и обеспечить в установленном порядке своевременный ввод Объекта в эксплуатацию с организацией приемочных комиссий, получением соответствующих заключений и разрешений надзорных органов с оформлением акта сдачи-приемки Объекта, а также комплексную передачу Объекта эксплуатирующей организации;

4.1.23 Обеспечить, совместно с Генподрядчиком (за счет виновной стороны) незамедлительное устранение всех недоделок и дефектов на Объекте, выявленных в период выполнения строительно-монтажных работ, а также при приемке Объекта в эксплуатацию и/или в период гарантийного срока эксплуатации Объекта;

4.1.24 Обеспечивать защиту прав и интересов Заказчика в случае предъявления третьими лицами претензий, судебных исков, иных требований, касающихся реализации Проекта;

4.1.25 Обеспечить своевременную регулярную ежемесячную отчетность перед Заказчиком, по формам, согласованным с Заказчиком, с предоставлением Отчетов Технического Заказчика, в т.ч. с приложением заверенных копий договоров, заключенных Техническим заказчиком и копий платежных поручений;

4.1.26 Контролировать наличие и правильность ведения Генподрядчиком исполнительной документации на предмет соответствия содержащихся в ней сведений факту выполненных работ, требованиям СНиП, ГОСТ, техническим регламентам и иным нормативно-правовым актам;

4.1.27 Обеспечить в рамках заключенных договоров приемку выполненных работ. Осуществлять контроль за соответствием объемов и качества выполненных и предъявленных к оплате работ утвержденной проектно-сметной документации и действующим техническим и правовым нормам и рекомендовать (визировать) акты приемки выполненных работ (по форме КС-2), в рамках заключенных договоров, для подписания Заказчиком;

4.1.28 Производить в рамках заключенных договоров за счет средств Заказчика оплату (при необходимости) товаров, работ и услуг, а также приемку выполненных работ/оказанных услуг, вести учет затрат.

4.1.29 Выполнять указания Заказчика, представленные в письменном виде, в том числе о внесении изменений и дополнений в проектно-сметную документацию, если они не противоречат условиям Договора и Дополнительных соглашений к нему, действующему законодательству, нормативным актам Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, не представляют собой вмешательство в осуществление функций Технического заказчика и не влияют на сроки сдачи Объекта. Увеличение сроков выполнения работ оформляется соответствующим Дополнительным соглашением между Сторонами;

4.1.30 Проводить анализ соответствия проектных решений бюджету Проекта и предоставлять по запросу Заказчика соответствующее письменное заключение;

4.1.31 Хранить, и не позднее 20 (двадцати) календарных дней по окончании строительно-монтажных работ Объекта, передать Заказчику по акту приема-передачи документацию, сформированную Генеральным подрядчиком/Генеральным проектировщиком в процессе проектирования и строительства, ремонта и/или реконструкции Объекта;

4.1.32 Ежемесячно до 5-го числа месяца, следующего за отчетным представлять Заказчику Отчет Технического заказчика, Акт об оказанных услугах, счет-фактуру.

4.1.33 К Отчету Технического заказчика могут быть приложены:

- копии счетов-фактур, полученных Техническим заказчиком от продавцов товаров (работ, услуг), с которыми Техническим заказчиком во исполнение настоящего Договора заключены договоры на выполнение работ, оказание услуг, поставку товаров и т.п.
- счета-фактуры по приобретенным товарам (работам, услугам), составленные Техническим заказчиком на основании счетов-фактур, полученных от продавцов товаров (работ, услуг).

4.2 Технический заказчик вправе:

4.2.1 Выносить на рассмотрение Заказчика предложения по реализации Проекта;

4.2.2 Вести переписку по вопросам, связанным с реализацией Проекта от своего имени;

4.2.3 Участвовать в закупочной комиссии, на организованном Заказчиком тендере, в качестве стороны, имеющей Особое мнение;

4.2.4 Знакомиться со всей документацией, связанной с разработкой и реализацией Объекта, запрашивать и получать от Заказчика и всех участников процесса информацию, а также материалы и документы по вопросам реализации Проекта;

4.2.5 В случае необходимости ставить перед Заказчиком вопрос о приостановке работ по реализации Объекта, в том числе производства отдельных видов строительно-монтажных и иных работ;

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1 Заказчик в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Отчета Технического заказчика обязан рассмотреть и утвердить Отчет, предоставленный Техническим заказчиком, или направить последнему мотивированный отказ и требования по указанным документам;

5.2 В случае наличия замечаний Заказчика к Отчету, Технический заказчик обязан произвести корректировку Отчета по замечаниям Заказчика или предоставить аргументированное обоснование, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения таких замечаний от Заказчика с предоставлением Заказчику подтверждающих документов;

5.3 Оплата услуг осуществляется Заказчиком на основании Отчета Технического заказчика с приложением счетов, счетов-фактур и иных подтверждающих документов (договоров, актов выполненных работ) в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента утверждения Отчета Заказчиком;

5.4 Сумма ежемесячного вознаграждения Технического заказчика определяется в соответствии со стоимостью оказания услуг (Приложение № 2);

5.5 Для ускорения расчетов, связанных с исполнением настоящего Договора, а также Дополнительных соглашений к нему, Заказчик на основании счета Технического заказчика, может предоставить Техническому заказчику аванс с последующим представлением Техническим заказчиком отчета о произведенных затратах, с приложением копий платежных документов и иных первичных документов) в течение 10 (Десяти) календарных дней месяца, следующего за месяцем предоставления Заказчиком авансового финансирования;

5.6 Стороны ежеквартально производят сверку взаиморасчетов по настоящему Договору. Для чего Технический заказчик не позднее 10 числа следующего за отчетным периодом предоставляет Заказчику Акт сверки взаиморасчетов. Заказчик в течение семи рабочих дней с даты получения Акта сверки должен подписать представленный Акт или же в этот же срок предоставить Техническому заказчику мотивированный отказ от подписания Акта;

5.7 В случае непредоставления Техническим заказчиком Акта сверки в соответствии с настоящим пунктом, Заказчик оставляет за собой право самостоятельно составить Акт сверки

и передать его Техническому заказчику. В этом случае Технический заказчик обязан в течение семи рабочих дней с даты получения Акта сверки подписать представленный Акт или же в этот же срок предоставить Заказчику, мотивированный отказ от его подписания. В случае не поступления от Технического заказчика ответа в указанные в настоящем пункте сроки, Акт сверки, составленный Заказчиком, считается согласованным Техническим заказчиком и имеет полную юридическую силу;

5.8 По окончании действия настоящего Договора, но не позднее 30 календарных дней с даты окончания срока действия Договора, Стороны производят окончательную сверку всех расчетов, о чем составляется Акт сверки;

5.9 Также сверка взаиморасчетов может быть проведена по требованию любой из Сторон Договора в течение 15 календарных дней с даты получения соответствующего требования, если иные сроки не будут согласованы Сторонами дополнительно.

6. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

6.1 Стороны соблюдают условия конфиденциальности по всем документам, информации, относящимся к реализации Проекта, настоящего Договора в течение сроков их действия;

6.2 В течение срока действия Договора ни одна из Сторон, без получения письменного согласия другой Стороны, не вправе раскрывать информацию, касающуюся содержания Договора или иную информацию, считаемую конфиденциальной и связанную с осуществлением Проекта;

6.3 Предоставления информации третьим лицам, оказывающим услуги одной из Сторон по Договору, при условии, что такое лицо берет на себя обязательство соблюдения условий конфиденциальности такой информации и использовании ее только в установленных Сторонами целях и на определённый Сторонами срок;

6.4 Предоставления информации банку или иной финансовой организации, у которой Сторона по Договору получает финансовые средства, при условии, что такой банк или финансовая организация берут на себя обязательство соблюдения условий конфиденциальности такой информации;

6.5 Предоставления информации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации налоговым или иным уполномоченным государственным органам – по их законному мотивированному и обоснованному требованию;

6.6 В иных случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1 Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы или последствия, вызванные этими обстоятельствами. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным государственным органом;

7.2 К числу обстоятельств непреодолимой силы относятся обстоятельства, осложняющие или делающие невозможным дальнейшее выполнение настоящего Договора, включающие, но не ограниченные следующими обстоятельствами: акты органов государственной власти и управления, под юрисдикцией которых находится любая из Сторон настоящего Договора, любой мятеж, бунт, общественные беспорядки, террористические акты, военные действия, а также аналогичные события; пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия; любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны;

7.3 При полной или частичной приостановке исполнения обязательств по Договору, вызванной обстоятельствами непреодолимой силы, период выполнения этих обязательств продлевается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы (их последствий) и возобновляется с момента прекращения действия обстоятельств непреодолимой силы;

7.4 В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы Сторона, пострадавшая от них, в течение 3 (Трех) календарных дней уведомляет об этом другую Сторону путем вручения письменного извещения, уточняющего дату начала события и описание обстоятельств непреодолимой силы;

7.5 При возникновении обстоятельств непреодолимой силы Стороны незамедлительно проводят переговоры для поиска решения сложившейся ситуации и используют все средства для сведения к минимуму последствий таких обстоятельств;

7.6 Если обстоятельства непреодолимой силы (их последствия) длятся более двух последовательных месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия по взаимному соглашению, без уплаты штрафных санкций.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1 Стороны, их работники и представители настоящим обязуются обеспечить и соблюдать требования антикоррупционного законодательства Российской Федерации и не предпринимать никаких действий, которые могут нарушить нормы антикоррупционного законодательства, в связи со своими правами или обязательствами согласно настоящему Договору, в том числе (не ограничиваясь) не совершать предложение, санкционирование,

обещание и осуществление незаконных платежей, включая (но не ограничиваясь) взятки в денежной или любой иной форме, следующим категориям лиц:

- сотрудникам Сторон и контрагентам по Договору;
- государственным и муниципальным служащим; военнослужащим;
- кандидатам на выборные должности государственной и муниципальной службы;
- членам органов управления организаций, более 50% которых находится в собственности государства (в собственности субъектов федерации, муниципальной собственности) или государственных служащих;
- политическим партиям и их членам;
- международным общественным организациям и членам их органов управления;
- супругам и близким родственникам указанных лиц.

8.2 Если у одной из Сторон возникнут разумно обоснованные подозрения о нарушении другой Стороной, её работниками или представителями обязательств, указанных в предыдущем пункте настоящей статьи, то соответствующая Сторона:

- обязана без промедления письменно уведомить об этом другую Сторону;
- вправе направить другой Стороне запрос с требованием предоставить объяснения и информацию (документы), опровергающие или подтверждающие факт нарушения;
- в случае неполучения от другой Стороны в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты запроса письменного ответа с объяснениями и информацией (документами), либо в случае подтверждения факта нарушения и непринятия другой Стороной срочных мер по его устранению, может незамедлительно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке и потребовать возмещения убытков, без ущерба любым другим правам и средствам защиты по настоящему Договору или применимому законодательству.

8.3 В случае нарушения одной из Сторон обязательств, указанных в п. 8 Договора, другая Сторона имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

8.4 Заверения Технического заказчика.

Технический заказчик заверяет Заказчика о том, что:

- Технический заказчик является добросовестным налогоплательщиком, надлежащим образом исполняет свои обязательства перед бюджетом Российской Федерации, перед бюджетом субъектов РФ и муниципальных образований;

- у Технического заказчика отсутствуют обстоятельства, которые могут повлечь для Заказчика неблагоприятные последствия, вызванные любыми действиями и/или бездействиями Технического заказчика, результатом которых может являться неисполнение Техническим заказчиком обязательств, связанных с уплатой налогов/сборов/иных обязательств перед бюджетом РФ, бюджетом субъектов РФ и/или муниципальных образований;
- является надлежаще зарегистрированным юридическим лицом, действующим в соответствии с законодательством РФ, имеет все необходимые разрешения и лицензии, необходимые для осуществляемой им деятельности;
- обладает полномочиями для заключения настоящего Договора и исполнению обязательств, принятых в соответствии с настоящим договором;
- настоящий Договор от имени Технического заказчика подписан лицом, которое надлежащим образом уполномочено совершать такие действия;
- обладает всеми необходимыми ресурсами для исполнения обязательств, принятых в соответствии с настоящим Договором, в том числе финансовыми, человеческими, материально-техническими, информационными и т.д.;
- все документы, предоставленные Техническим заказчиком, являются подлинными, действительными и законными; а информация, представленная Техническим заказчиком в связи с заключением договора, является достоверной, полной и точной, и он не скрывает обстоятельств, которые могли бы, в случае их выяснения негативно повлиять на решение Заказчика заключить договор;
- все первичные документы, составленные и подписанные в рамках данного договора, будут заверены печатью и подписаны уполномоченными на то лицами и возвращены Заказчику;
- все работы будут проводиться квалифицированными и аттестованными сотрудниками Технического заказчика, а при необходимости имеющими соответствующее разрешение на работу, в строгом соответствии с требованиями по технике безопасности, пожарной безопасности и безопасной эксплуатации строительного оборудования;

Технический заказчик гарантирует действительность вышеуказанных заверений в течение всего срока действия договорных отношений с Заказчиком.

Указанные заверения Технического заказчика являются для Заказчика существенными в силу положений ст. 431.2 Гражданского кодекса РФ, и Технический заказчик знает о том, что

Заказчик полагается на данные заверения, в связи с чем в случае, если указанные заверения причинили убытки Заказчику, в том числе и после окончания Договора и Дополнительных соглашений к нему, Технический заказчик обязан возместить Заказчику причиненные такой недостоверностью убытки, включая, но не ограничиваясь убытками, понесенными Заказчиком вследствие предъявления Заказчику налоговыми и иными контролирующими органами штрафных санкций (пени, штрафы), а также невозможностью возмещения налога на добавленную стоимость в порядке, установленном законодательством РФ;

8.5 Кроме того, Стороны отдельно обговорили, что в случае неисполнения обязательства Техническим заказчиком по представлению Заказчику надлежащим образом оформленного счета-фактуры, которое повлекло для Заказчика невозможность возмещения налога на добавленную стоимость или иного применимого налога, то Технический заказчик обязан возместить Заказчику убытки в порядке, установленном законодательством РФ;

8.6 Заказчик также вправе, наряду с требованием о возмещении убытков в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, с уведомлением Технического заказчика за 30 (Тридцать) дней до даты, когда Договор будет считаться прекращенным.

9. ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

9.1 Вознаграждение Технического заказчика определяется в Дополнительном соглашении к настоящему Договору на основании подписанной ведомости стоимости оказываемых услуг (Приложение №2).

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

10.2. Ответственность Технического заказчика:

10.2.1. В случае если по вине Технического заказчика будут нарушены сроки сдачи реконструкции Объекта, определенные Договором с Генподрядчиком, Заказчик имеет право взыскать с Технического заказчика неустойку в размере 0,1% за каждый день просрочки от общей суммы стоимости Объекта.

10.2.2. Технический заказчик подтверждает, что в случае спора, претензий третьих лиц, исков и контрольных мероприятий уполномоченных государственных органов в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Техническим заказчиком своих обязательств по настоящему Договору, Технический заказчик принимает на себя

обязательство по их урегулированию и несет ответственность по таким претензиям и искам самостоятельно.

10.2.3 Технический заказчик несет полную ответственность перед Заказчиком в виде возмещения реального ущерба за:

- нецелевое и неэффективное использование авансовых средств Заказчика в соответствие со сроками и условиями настоящего Договора;
- неисполнение утвержденного плана освоения капитальных вложений и ввода мощностей;
- несоблюдение лимитов и утвержденной стоимости Объекта;
- завышение объемов выполненных работ по сравнению с фактическими выполненными;
- завышение стоимости выполненных работ по сравнению с их стоимостью, определенной по проектно-сметной документации и в соответствии с условиями соответствующих договоров;
- необоснованное включение в расчетные документы физических объемов, превышающих предусмотренные в проектно-сметной документации;
- несвоевременное предоставление отчета Технического заказчика для отражения в учете Заказчика;
- правильность оформления, достоверность предоставляемых Подрядчиком отчетных документов; сохранность отчетных документов, проектно-сметной, разрешительной, исполнительной документации;
- сохранность оборудования и других товароматериальных ценностей, приобретенных на средства Заказчика и/или находящихся у Технического заказчика на ответственном хранении до передачи Заказчику, или переданных им третьим лицам, и в случае их утраты, разуклоплектования, поломки, порчи, Технический заказчик обязан возместить Заказчику ущерб в размере балансовой стоимости приобретенного оборудования и других материальных ценностей.

10.2.4 Если Технический Заказчик не обеспечит завершение работ по Объекту или какой бы, то ни было его части в установленный срок или в пределах продленного срока, Технический Заказчик возмещает Заказчику возникшие у последнего убытки в размере и порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

10.2.5 В случаях, когда объект не может быть принят в эксплуатацию из-за невозможности выполнения им своего функционального назначения, Технический Заказчик обязуется в течение 3 месяцев устранить недостатки и сдать объект в эксплуатацию. При этом

Технический заказчик уплачивает пеню в размере 0,3 % (ноль целых три десятых процента) от объема капитальных вложений за каждый день просрочки сверх установленной даты ввода объекта в эксплуатацию.

10.2.6 Технический Заказчик несет ответственность за правильность оформления, достоверность и полноту переданной Заказчику по окончании работ первичной документации, обосновывающей стоимость оплаченных работ и услуг подрядчиков, поставщиков и исполнителей. Технический Заказчик обязан возместить все убытки, возникшие у Заказчика вследствие предоставления первичной документации не в полном объеме и/или наличия в ней недостатков.

10.2.7 В случае использования Техническим Заказчиком денежных средств, предназначенных для финансирования работ не по целевому назначению, Технический Заказчик обязан возместить Заказчику использованные не по назначению средства и уплатить штраф в размере 10% от указанной суммы.

10.3. Ответственность Заказчика:

10.3.1. При нарушении срока уплаты вознаграждения Техническому заказчику на срок более тридцати дней, Технический заказчик имеет право взыскать с Заказчика пеню в размере 0,1% за каждый день просрочки от размера просроченного платежа.

10.3.2. В случае нарушения Заказчиком сроков финансирования, установленных утвержденным Сторонами графиком финансирования проекта, Технический заказчик освобождается от ответственности за нарушение сроков выполнения обязательств по настоящему Договору. При этом Календарный план реализации проекта подлежит корректировке. Технический заказчик приложит все возможные усилия, чтобы нарушение сроков, установленных Календарным планом реализации проекта, не привело к увеличению продолжительности этапов.

10.4. Обязанность по уплате пеней и штрафов возникает у виновной Стороны после предъявления ей другой Стороной соответствующего требования в письменном виде. Уплата пеней не освобождает Сторону, нарушившую Договор, от исполнения своих обязательств.

10.5. Штрафные санкции, предусмотренные настоящим Договором, оплачиваются виновной Стороной в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента получения соответствующего требования заинтересованной Стороны и только при наличии такого требования.

10.6. Заказчик не несёт ответственности по неоплате работ (услуг) по договорам заключённым Техническим заказчиком с третьими лицами, вследствие ненадлежащего исполнения (или неисполнения) Техническим заказчиком или указанными лицами своих обязательств по заключенным договорам.

10.7. Сторона, при наличии оснований для начисления другой Стороне штрафных санкций в соответствии с настоящим Договором, оставляет за собой право:

10.7.1. Предъявить письменные требования о взыскании штрафных неустоек, при этом уплата сумм штрафных санкций производится виновной Стороной в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты предъявления такого требования либо при ежемесячном расчете за отчетный период.

11. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА И ЕГО ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

11.1. Настоящий Договор вступает в силу с _____ года и действует в течение 2 (двух) лет с возможностью продления до полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

11.2. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон, а также по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

11.3. Технический заказчик вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор, письменно уведомив об этом Заказчика за 30 (тридцать) календарных дней, без возмещения Заказчику- убытков в следующих случаях:

- нарушения сроков исполнения обязательств, предусмотренных п. 6.2 Договора на срок, превышающий 30 (Тридцать) календарных дней.

- принятие решения о реорганизации или ликвидации Заказчика, либо возбуждение в отношении Заказчика процедуры банкротства. Технический заказчик, отказавшийся от исполнения настоящего Договора по иным основаниям, сохраняет право на вознаграждение за действия, совершенные им до прекращения настоящего Договора, а также на возмещение понесенных расходов.

11.4. Заказчик вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора, отменив данные Техническому заказчику поручения.

11.5 В случае досрочного расторжения Договора, в 10-дневный срок со дня такого расторжения Технический заказчик обязан:

- 1) Представить Заказчику «Справку о фактических затратах» по Объекту, а также Акт сверки взаимных расчетов по Договору на дату прекращения (расторжения) Договора;

- 2) Передать Заказчику не переданные на дату расторжения копии накладных, актов выполненных работ, платежных документов, счетов и счетов-фактур поставщиков и подрядчиков, а также Акт сверки взаимных расчетов по Договору на дату прекращения (расторжения) Договора с реестрами передаваемых документов.

- 3) Передать Заказчику пакет документов, подтверждающий фактически выполненные работы.

4) Передать Заказчику в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, свои права и обязанности по заключённым договорам с проектной организацией (авторский надзор), подрядными организациями и другими лицами, привлечёнными Техническим заказчиком в целях исполнения настоящего Договора.

5) Возвратить Заказчику на основании подписанного Сторонами Акта сверки взаимных расчетов по Договору, неизрасходованные денежные средства, перечисленные в рамках финансирования Заказчиком выполнения проектных работ, согласования проектно-сметной документации, экспертизы проектно-сметной документации, подрядных работ, авторского надзора, поставки товаров (работ и услуг и проч).

12. ЭЛЕКТРОННЫЙ ДОКУМЕНТООБОРОТ

12.1 Стороны вправе осуществлять обмен электронными документами по согласованным адресам электронной почты Сторон.

12.2 Сторона, направившая копии документов, обязана предоставить их на бумажном носителе в оригиналах или в копиях по требованию другой Стороны в согласованный или указанный в требовании срок.

12.3 Для обеспечения оперативного взаимодействия и обмена документами и сведениями в рамках исполнения настоящего Договора Стороны при заключении Договора уведомляют друг друга о способах оперативной связи, которые могут использоваться Сторонами, В частности, помимо телефонной связи, до сведения Стороны должна в обязательном порядке доводиться информация:

- о почтовом адресе Стороны, пригодном для направления почтовой корреспонденции;
- об адресах электронной почты Сторон.

Для обмена сообщениями Стороны используют следующие адреса электронной почты:

электронная почта Заказчика – _____

электронная почта Технического заказчика – _____

В качестве достаточного подтверждения направления электронного сообщения является копия исходящего сообщения с указанием адресата, даты и времени отправления сообщения, должности и ФИО лица, отправившего сообщение.

12.4 В качестве достаточного подтверждения направления факсимильного сообщения является запись данных о времени, номере принимающего факса и лице, принявшем факсимильное сообщение; дополнительным подтверждением является указание в отчете факсимильного аппарата номера принимающего факса, даты, времени передачи и статус передачи, соответствующие техническим параметрам факсимильных аппаратов.

12.5 В случае изменения и/или дополнения контактных лиц, указанных в настоящем пункте, Сторона, у которой произошли изменения, в течение одного рабочего дня сообщает другой Стороне о произведенных изменениях уведомительным письмом, которое может быть передано в отсканированном виде посредством электронной почты за подписью уполномоченного лица и заверено печатью.

13. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

13.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров.

13.2. В случае не достижения Сторонами соглашения по спорным вопросам, они подлежат разрешению в Арбитражном суде города Москвы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

13.3. До обращения в Арбитражный суд г. Москвы, Стороны обязаны соблюсти досудебный претензионный порядок урегулирования спора, путем предъявления претензии. Срок ответа на претензию - 15 (Пятнадцать) рабочих дней с даты ее получения Стороной.

13.4. Стороны соглашаются с тем, что если претензия, направленная на юридический адрес Стороны, которой адресована претензия, возвращается отправителю претензии в связи с неполучением ее адресатом, то обязательный досудебный порядок считается соблюденным и риск неполучения претензии по юридическому адресу несет Сторона, которой адресована претензия.

14. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

14.1. Стороны обязуются не заключать аналогичных договоров в отношении Объекта с третьими лицами без письменного согласия другой Стороны.

14.2. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

14.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору совершаются в письменном виде в форме дополнительных соглашений Сторон, подписанных уполномоченными представителями Сторон, и с момента их подписания становятся его неотъемлемой частью.

14.4. Все приложения, принятые в период действия Договора, становятся неотъемлемой частью Договора с момента подписания соответствующего дополнительного соглашения.

14.5. Стороны в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней до момента проведения Конкурса (торгов) Заказчик привлекает Технического заказчика к подготовке закупочной документации, а так же технического задания для проведения закупочной процедуры по выбору Генерального подрядчика в целях выполнения работ на Объекте.

14.6. Во всем остальном, что не предусмотрено Сторонами в условиях настоящего Договора, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

14.7. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

15. ПРИЛОЖЕНИЯ

- 1.** ПРИЛОЖЕНИЕ №1: Техническое задание;
- 2.** ПРИЛОЖЕНИЕ №2: Ведомость стоимости оказания услуг;
- 3.** ПРИЛОЖЕНИЕ №3: Пример ежедневного отчета.

16. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК:

_____ « _____ »

Юридический адрес:

Фактический адрес:

Эл. почта:

ОГРН

ИНН

КПП

р/с

Банк

к/с

БИК

Должность

_____ /

ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК:

_____ « _____ »

Юридический адрес:

Фактический адрес:

Эл. почта:

ОГРН

ИНН

КПП

р/с

Банк

к/с

БИК

Должность

_____ /

Приложение № 1

к Договору № _____

от « _____ » _____ 2019

г.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

на привлечение Технического заказчика к реализации объектов,
находящихся в управлении ООО «Космос ОГ»

№ п/п	Основные требования	Содержание требования
1	Основание выполнения работ	Инвестиционная программа ООО «Космос ОГ»
2	Цель выполнения работ	Оказание услуг технического Заказчика при проведении работ по капитальному ремонту объектов капитального строительства /реконструкции объектов капитального строительства/ реконструкции линейных объектов/строительству объектов, находящихся в управлении ООО «Космос ОГ».
3	Заказчик	ООО «Космос ОГ»
4	Вид градостроительной деятельности	Капитальный ремонт объектов капитального строительства /реконструкции объектов капитального строительства/ реконструкции линейных объектов/ капитальный ремонт линейных объектов/ снос объекта капитального строительства/ строительство.
5	Функции Технического заказчика	Предоставление услуг Технического заказчика на этапе предпроектной проработки; Предоставление услуг Технического заказчика на этапе проведения проектно-изыскательских работ; Предоставление услуг Технического заказчика на этапе строительно-монтажных работ, пуско-наладочных работ и ввода объекта в эксплуатацию; Предоставление услуг Технического заказчика на этапе одновременного проведения проектно-изыскательских и строительно-монтажных работ; Предоставление услуг строительного контроля.
6	Объект строительства	Определяется Заказчиком
7	Объём работ, включаемых в услуги технического заказчика (включая, но не ограничиваясь)	СТАДИЯ ПРЕДПРОЕКТНОЙ ПРОРАБОТКИ: Координация работ по техническому обследованию здания; Проведение обследования земельных участков на предмет правомерности размещения зданий, аудит правоустанавливающей и правоудостоверяющей документации, а также иной документации

		необходимой для выполнения проектно-изыскательских и строительно-монтажных работ. Формирование совместно с Заказчиком технического задания на проектирование; Формирование календарного плана производства работ; Формирование комплекта документов, необходимого для проведения закупочных процедур по выбору проектной организации для выполнения проектно-изыскательских работ; Подготовка рекомендаций закупочному органу Заказчика по выбору подрядной организации на выполнение проектно-изыскательских работ; Предоставление рекомендаций Заказчику по планировкам помещений и применяемым отделочным материалам; Экспертная оценка исходной информации по проекту. СТАДИЯ ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИХ РАБОТ И СОГЛАСОВАНИЙ: Контроль и координация процесса разработки дизайн –проекта и рабочей документации стадий П и Р, а также сметной документации; Предоставление рекомендаций Заказчику с целью оптимизации проектных решений; Контроль соответствия проектных решений требованиям ТЗ на проектирование, СНиП и СП, ГОСТ, ТУ. Внутренняя экспертиза проектно-сметной документации; Контроль бюджета, объемов и графика выполнения проектно-изыскательских работ; Участие в формировании комплекта документов для проведения закупочных процедур по выбору подрядных организаций, осуществляющих оказание работ/услуг, необходимых в процессе выполнения, капитального ремонта, реконструкции и строительства; Участие в анализе конкурсной документации и подготовка рекомендаций по выбору подрядной организации на выполнение работ, оказанию услуг; Оформление проектов писем/обращений от имени Заказчика в адрес участников проекта и органы исполнительной власти в процессе выполнения капитального ремонта, реконструкции и капитального строительства; Организация, совместно с проектной организацией, подачи проектно-сметной документации в экспертизу для получения положительного заключения; Организация, совместно с проектной организацией, устранения замечаний экспертизы проектно-сметной документации; Получение необходимых в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации разрешений/согласований для выполнения проектно-изыскательских и строительно-монтажных работ, а также ввода объекта в эксплуатацию. СТАДИЯ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ:
--	--	---

		Разработка, совместно с подрядчиками, графиков производства работ с последующим утверждением у Заказчика; Согласование применяемых материалов и оборудования в процесса закупочных процедур, выполняемых подрядчиками; Входной контроль проектной и рабочей документации, утвержденной Заказчиком, и ведение реестра передаваемой документации подрядной организации, выполняющей строительномонтажные работы; Проверка на предмет соответствия нормативным требованиям и техническому заданию проектов организации строительства (ПОС) и производства работ (ППР); Контроль своевременного устранения всех обнаруженных в ходе выполнения работ дефектов и несоответствий; Контроль бюджета проекта и утвержденного Заказчиком графика строительномонтажных и пуско-наладочных работ; Контроль за соответствием фактически выполненных объемов проектно-сметной документации, за внесением изменений в проектную документацию, изменением стоимости строительномонтажных работ и пуско-наладочных работ; Контроль за соответствием объемов и стоимости работ, предъявленных к оплате, фактически выполненным объемам. Проверка (с визированием) сметных расчетов, актов формы КС-2 и КС-3; Контроль за качеством используемых материалов, конструкций и оборудования, наличием необходимых сертификатов качества; Входной, операционный и приемочный контроль применяемых материалов, оборудования, конструкций; Представление интересов Заказчика в комиссиях, проверках, проводимых органами государственного надзора, а также вневедомственными инспекциями и комиссиями по проверке выполненных/выполняемых работ; Организация и снятие замечаний проверок/предписаний; Приемка скрытых работ; Ведение накопительной ведомости объемов работ; Подготовка претензионных и иных писем в адрес участников проекта; Контроль внесения изменений в проектную документацию; Участие и организация совещаний в ходе реализации работ. СТАДИЯ ПРИЕМКИ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ: Организация предварительной приемки Объекта. Формирование дефектной ведомости и контроль над устранением недостатков; Организация и проведение рабочей комиссии; Организация устранения недостатков, выявленных по результатам рабочей комиссии; Контроль, проверка и передача Заказчику исполнительной документации;
--	--	--

		Формирование общей ведомости неотделимых улучшений по помещениям с указанием стоимостей и реквизитов подтверждающих документов; Оформление совместно с Заказчиком необходимой документации, предусмотренной ГК РФ и иным действующими на территории РФ законодательством, для эксплуатации объекта.
8	Требования к объёму работ	На всех этапах реализации проекта необходимо осуществлять: Входной, операционный и приемочный контроль работ, материалов и конструкций. Проверку квалификации исполнителей. Организацию и проведение внутренней аттестации исполнителей; Подготовку отчетов о ходе выполнения работ; Ведение реестра передаваемой документации между участниками процесса; Координацию деятельности представителей Заказчика, вовлеченных в проект; Администрирование работы проектной группы и/или других консультантов, вовлеченных в проект; Контроль бюджета проекта и графика выполнения работ, а также качества работ и внесения изменений в проект; Рассмотрение и предоставление заключений относительно материалов, оборудования и иных элементов проекта (включая сроки поставки), предложенных подрядчиками и поставщиками; Представление интересов Заказчика в случае жалоб или изменений со стороны Подрядчиков; Представление и отстаивание интересов Заказчика в работе с государственными органами в рамках проекта; Оперативную обратную связь с Заказчиком;
9	Общеорганизационные и основные функции	ОБЩЕОРГАНИЗАЦИОННЫЕ ФУНКЦИИ В рамках оказания услуг необходимо выполнить: Определение потребностей Заказчика; Определение обязательных требований к Проекту; Сбор исходных данных по Проекту; Проведение предварительного анализа текущего состояния зданий и сооружений; Разработка укрупненного сметного расчета Проекта; Разработка технического задания на проектирование /строительство/ капитальный ремонт/ реконструкцию, а так же поставку; Подготовка предварительного графика реализации проекта;

		Подготовка экспертного мнения по кандидатурам участников закупочных процедур (проектирование/ строительство/ ремонт/ поставка); Подготовка тендерного пакета и других необходимых документов для проведения тендеров по выбору подрядчиков/поставщиков; Сравнительный анализ полученных от участников предложений с предварительной оценкой предложения; Проведение встреч и переговоров с потенциальными подрядчиками/ поставщиками; Предоставление рекомендаций по выбору подрядчиков/ поставщиков; Сопровождение оформления договорных отношений с подрядчиками/поставщиками; Участие в разработке графиков производства работ, обеспечивающих завершение проекта в срок; Разработка системы «контрольных» точек, критичных для завершения проекта в указанный срок, и анализ соответствия плановых и фактических сроков прохождения, указанных «контрольных» точек участниками проекта; Предоставление в согласованном с Заказчиком порядке отчетов, связанных с ходом выполнения проектных и строительных работ. Проверка соответствия проектной документации техническому заданию; Контроль организации согласования проектной документации в надзорных органах подрядными организациями; Обеспечение контроля за внесением необоснованных изменений в проектную документацию; Обеспечение контроля над соблюдением проектных решений в ходе выполнения работ; Обеспечение контроля за соответствием фактически выполненным объемам проектно-сметной документации. Проведение встреч и переговоров с потенциальными поставщиками услуг и материалов с целью оптимизации стоимостей. Основными путями оптимизации стоимости работ/услуг являются: Получение скидок на предлагаемые материалы и услуги; Подбор альтернативных материалов, имеющих сходные потребительские и внешние свойства; Подбор альтернативных технических решений, удовлетворяющих требованиям Заказчика; Контроль бюджета проектных и строительных работ; Проведение рабочих совещаний с подрядчиками с участием представителя Заказчика; Представление и защита интересов Заказчика в переговорах с подрядчиками/поставщиками по вопросам качества выполнения работ и имеющихся претензий к исполнению;
--	--	---

		Разработка предложений и консультирование Заказчика по вопросам, связанным с реализацией проекта; Выдача Заказчику необходимых разъяснений и заключений по ходу выполнения проекта на основании запросов Заказчика; В случае возникновения просрочек и прочих ситуаций, которые могут привести к существенным изменениям условий реализации Проекта, проведение анализа развития ситуации, рассмотрение предложений подрядчиков и поставщиков, ответственных за возникновение данных ситуаций и выработка возможных вариантов действий, которые позволят избежать или сократить риски. ОСНОВНЫЕ ФУНКЦИИ В части выполнения проектно-изыскательских работ: Сбор исходной информации и необходимых данных; Контроль соответствия проектно-сметной документации исходным данным, техническому заданию и требованиям действующих норм и правил. Контроль за внесением изменений в проектно-сметную документацию; Организация передачи проектно-сметной документации в производство работ и исполнительной документации организации, осуществляющей эксплуатацию Объекта. В части организации строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию: Осуществление контроля за качеством используемых материалов и конструкций, наличием необходимых сертификатов качества на поставляемые материально-технические ресурсы, применяемые на строительстве Объекта. Передача строительной площадки Подрядчикам; Осуществление контроля соответствия выполняемых строительно-монтажных работ, применяемых конструкций, изделий, материалов и поставляемого оборудования проектной документации, требованиям строительных норм и правил, стандартам, техническим условиям и другим нормативным документам. Контроль выполнения Графика производства работ. Контроль ведения на Объекте Общего и специальных журналов работ, журнала авторского надзора, устранение замечаний надзорных организаций. При выявлении фактов нарушения организации и методов ведения работ, определенных проектом, а также организации
--	--	--

		Строительства, использования материалов и выполненных работ, качество которых не отвечает требованиям ТУ, ГОСТ и СНиП - выдача предписаний о приостановке работ до устранения выявленных нарушений, установление сроков устранения нарушений, внесение соответствующих записей в журнал производства работ и предъявление предусмотренных Договором санкций. Приемка выполненных строительно-монтажных работ в соответствии с условиями Договора на выполнение подрядных работ. Освидетельствование скрытых работ и промежуточной приемки ответственных конструкций; Организация и участие в приемке законченного строительством Объекта; Контроль своевременного устранения дефектов и недоделок, выявленных при приемке отдельных видов работ; Конструктивных элементов, законченного Объекта; Контроль за исполнением Подрядчиком гарантийных обязательства по проекту. В части оформления документов по организации строительства и ввода в эксплуатацию Объекта: Ежемесячное представление Заказчику отчета о ходе выполнения проектных и строительно-монтажных работ; Разработка и контроль выполнения графика производства работ; Контроль передачи законченного Объекта в эксплуатацию в установленные сроки. В части финансирования строительства, учета и отчетности: Осуществление контроля за соответствием объемов и стоимости работ, предъявленных к оплате, фактически выполненным объемам; Оперативный и статистический учет выполненных работ; При проведении проверок предоставление Заказчику всех необходимых документов и информации по строительству Объекта, в том числе: проектной документации, актов о приемке выполненных работ по форме КС-2, справок о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3.
10	Срок выполнения работы	Начало – 4 кв. 2019 г. / 1 кв. 2020 г. Договор действует в течение 2 (двух) лет с возможностью продления до полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

11	Перечень исходных данных, передаваемых Техническому заказчику	Техническая информация, а также дополнительные исходные данные предоставляются Заказчиком по отдельному запросу.
12	Требования к участнику закупочных процедур	Быть зарегистрированным в качестве юридического лица в установленном в Российской Федерации порядке (для российских участников); Быть зарегистрированным в качестве субъекта гражданского права и иметь все необходимые разрешения для ведения деятельности в соответствии с законодательством Российской Федерации (для иностранных участников); Являться членом саморегулируемых организаций (СРО), что подтверждается выпиской из реестра членов СРО, с допуском к определенным видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства; с уровнем ответственности в СРО не ниже второго (максимальная сумма работ по одному договору до 500 млн. руб.); Иметь опыт работы не менее 3 лет, а именно: - наличие законченных строительных объектов, соответствующих предмету запроса предложений, за 2014-2019г.г.; Не находиться в процессе ликвидации и не быть признанным по решению арбитражного суда несостоятельным (банкротом); Не являться организацией, на имущество которой наложен арест по решению суда, административного органа, и (или) экономическая деятельность которой приостановлена; Подтвердить отсутствие просроченной задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды; Отсутствие сведений об участнике в реестрах недобросовестных поставщиков, которые ведутся в соответствии с Федеральными законами №223-ФЗ и №44-ФЗ, в реестре недобросовестных поставщиков (исполнителей, подрядчиков) дочерних и зависимых компаний ПАО АФК «Система» (в отношении Участника запроса предложений отсутствуют документально подтвержденные нарушения договорных обязательств по предыдущим договорам, в том числе выставленные Заказчиком претензии, отказы Заказчика от приемки продукции, товаров, работ, услуг); Подтвердить наличие и квалификацию кадрового состава, а именно: - специалисты строительного контроля, не менее 3-х сотрудников; инженер-проектировщик, не менее 3-х сотрудников инженер-сметчик, 1 сотрудник. Все указанные специалисты, за исключением инженера-сметчика должны быть включены в Национальный Реестр Специалистов.
13	Сведения и документы, входящие в состав	1. Письмо о подаче оферты по форме и в соответствии с инструкциями, приведенными в настоящей документации;

заявки на участие в закупке	2. Коммерческое предложение Участника по форме и в соответствии с инструкциями, приведенными в настоящей документации; 3. Выписка из ЕГРЮЛ, выданная не ранее чем за 3 месяца до даты представления документов; 4. Копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе (ИНН налогоплательщика); 5. Анкета Участника; 6. Сведения об опыте Участника; 7. Копии документов, подтверждающих сведения об опыте Участника: положительные заключения экспертизы, акты ввода объектов в эксплуатацию; 8. Сведения о кадровых ресурсах Участника; 9. Копии документов, подтверждающих сведения о кадровых ресурсах Участника: трудовые книжки, дипломы – на 3-х сотрудников, указанных в Сведения о кадровых ресурсах; 10. Положительные отзывы от заказчиков в связи с выполнением аналогичных работ в 2016-2019 гг. - не менее 3-х отзывов; 11. Копия действующего Свидетельства СРО в области • инженерных изысканий; • строительства; • реконструкции; • капитального ремонта; • строительного контроля. 12. Гарантийное письмо (в свободной форме, на бланке организации), подтверждающее обязательство Участника по открытию расчётного счёта в ПАО «МТС-Банк» в случае признания его победителем закупочной процедуры либо письмо о наличии такого расчётного счёта в ПАО «МТС-Банк» с указанием номера счёта; 13. Бухгалтерская отчетность (заверенные печатью и подписью руководителя организации копии бухгалтерского баланса (Форма №1), отчета о прибылях и убытках (Форма №2) за 2018 г.) с отметкой налогового органа о приеме либо с приложением документов, подтверждающих сдачу балансов в налоговый орган; 14. Справка об отсутствии задолженностей по начисленным налогам и сборам; 15. Документы, подтверждающие права лиц, действующих от имени Участника Гарантийные письма и справки оформляются на бланке Участника, подписывается уполномоченным лицом и заверяется печатью. Заказчик оставляет за собой право провести проверку представленных документов При непредставлении какого-либо документа из выше перечисленного перечня Заказчик вправе не допустить претендента к участию в закупочных процедурах.
-----------------------------	---

ЗАКАЗЧИК:

_____ « _____ »

Должность

_____/_____

М.П.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК:

_____ « _____ »

Должность

_____/_____

М.П.

Приложение № 2

к Договору № _____

от « _____ » _____ 2019

г.

ВЕДОМОСТЬ СТОИМОСТИ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ

№ п/п	Наименование работ	Стоимость услуг технического заказчика ограничена, в % от стоимости этапа
Выполнение функций технического Заказчика по реализации перспективных проектов находящихся в управлении ООО «Космос ОГ».		
Предоставление услуг технического заказчика на этапе пред проектной проработки		
1	При стоимости проекта до 10 000 тыс. рублей	
2	При стоимости проекта до 50 000 тыс. рублей.	
Выходная документация		1.Экспертная оценка исходной информации по проекту.
Предоставление услуг Технического заказчика на этапе проектно-изыскательских работ		
1	При стоимости ПИР до 10 000 тыс. рублей	
2	При стоимости ПИР до 50 000 тыс. рублей.	
Выходная документация		1.Ежемесячный отчет об оказании услуг; 2.Первичные бухгалтерские документы.
Предоставление услуг Технического заказчика на этапе строительно-монтажных работ		
3	При стоимости СМР до 10 000 тыс. рублей	
4	При стоимости СМР до 100 000 тыс. рублей	
5	При стоимости СМР до 500 000 тыс. рублей	
6	При стоимости СМР до 1 000 000 тыс. рублей	
Выходная документация		1.Ежемесячный отчет об оказании услуг; 2.Первичные бухгалтерские документы.

Предоставление услуг Технического заказчика на этапе одновременного проведения проектно-изыскательских и строительно-монтажных работ		
7	При общей стоимости ПИР и СМР до 10 000 тыс. рублей	
8	При общей стоимости ПИР и СМР до 100 000 тыс. рублей	
9	При общей стоимости ПИР и СМР до 500 000 тыс. рублей	
10	При общей стоимости ПИР и СМР до 1 000 000 тыс. рублей	
Выходная документация		1.Ежемесячный отчет об оказании услуг; 2.Первичные бухгалтерские документы.
Расходы по выезду и нахождению на объектах Заказчика		
11	Оплата командировочных расходов	

ЗАКАЗЧИК:

_____ « _____ »

Должность

_____/_____

М.П.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК:

_____ « _____ »

Должность

_____/_____

М.П.

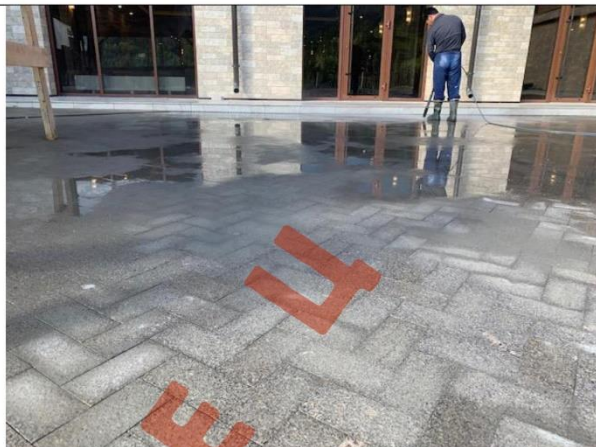
ЕЖЕДНЕВНЫЙ ОТЧЕТ О ВЫПОЛНЕННЫХ СМР ОТ:		5.09.2019 г.	
ОБЪЕКТ:	Строительно-монтажные работы по капитальному ремонту и переоборудованию помещений -1, 2 и 3 этажей производственных помещений ресторанов «Калинка» и «Галактика» ПАО «ГК «Космос», расположенного по адресу: г. Москва, Проспект Мира, д.150»		
ДАТА НАЧАЛА РАБОТ:	02.09.2019 г.	ДАТА ОКОНЧАНИЯ РАБОТ:	20.12.2019 г.
ГЕН.ПОДРЯДЧИК:	ООО «Мост»		
СУБПОДРЯДЧИКИ:	ООО «ЖилСпецСтрой», ИП «Иванов»		
КОЛ-ВО РАБОЧИХ НА ОБЪЕКТЕ:	32 чел.		
КОЛ-ВО ЕДИНИЦ ТЕХНИКИ НА ОБЪЕКТЕ:	4 ед.		
УЧАСТОК:	Ресторан «Калинка»		
ВЫПОЛНЯЕМЫЕ РАБОТЫ:	-Произведен демонтаж оборудования варочного цеха; -Вывезен мусор с 3-го этажа, очищена площадка складирования оборудования; -Проведен входной контроль и складированы материалы отделки; -Смонтирована защитная мембрана воздуховода вх-3; -Четвертый пункт; -Пятый пункт;		
ПРИМЕЧАНИЕ:	- Не завезены материалы для армокаркаса столбов ограждения; - Недостаточное кол-во работников на участке покраски плит перекрытия;		
УЧАСТОК:	Ресторан «Галактика»		
ВЫПОЛНЯЕМЫЕ РАБОТЫ:	-Произведен демонтаж оборудования варочного цеха; -Проведен входной контроль и складированы материалы отделки; -Смонтирована защитная мембрана воздуховода; -Произведен демонтаж оборудования варочного цеха; -Проведен входной контроль и складированы материалы отделки; -Смонтирована защитная мембрана воздуховода ВХ-3; -Четвертый пункт; -Пятый пункт;		
ПРИМЕЧАНИЕ:	нет		

Приложение №3
к Договору № _____
от "_____" _____ 20__г.

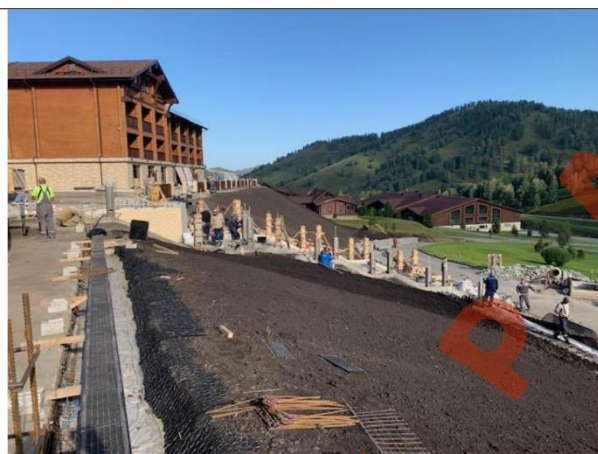
ФОТООТЧЕТ:



Участок 1.2. Облицовка подпорной стены рваным камнем. Монтаж мраморного парапета.



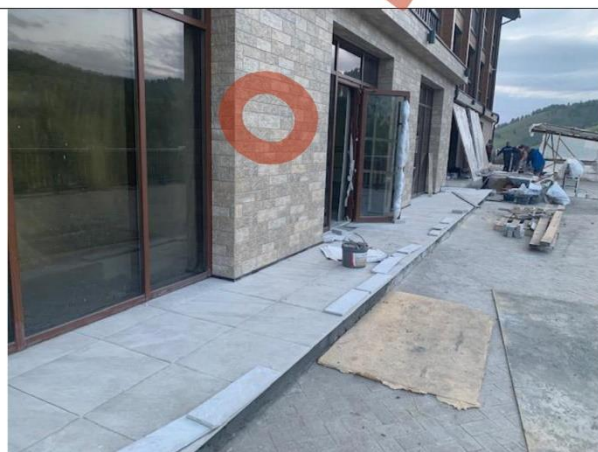
Участок 1.2. Облицовка подпорной стены рваным камнем. Монтаж мраморного парапета.



Участок 1.2. Облицовка подпорной стены рваным камнем. Монтаж мраморного парапета.



Участок 1.2. Облицовка подпорной стены рваным камнем. Монтаж мраморного парапета.



Участок 1.2. Облицовка подпорной стены рваным камнем. Монтаж мраморного парапета.



Участок 1.2. Облицовка подпорной стены рваным камнем. Монтаж мраморного парапета.

Приложение №3
к Договору № _____
от "_____" _____ 20__ г.

Тема 3.5. Договор на поставку материально-технических ресурсов

Вопросы для обсуждения:

1. Договор на поставку материально-технических ресурсов: назначение, основные условия.
2. Договор на поставку технологического оборудования: основные условия.
3. Договоры на поставку строительных материалов: основные условия.
4. Рассмотрение образца Договора купли-продажи оборудования.
5. Рассмотрение образца Договора аренды помещения и оборудования.
6. Рассмотрение образца Договора поставки строительных материалов.
7. Энергосервисный контракт: определения, предмет контракта, объект энергосервиса; основные условия контракта.

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОБОРУДОВАНИЯ

2.

«» 2022 г.

в лице , действующего на основании , именуемый в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и в лице , действующего на основании , именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец продал, а Покупатель купил на условиях оборудование в соответствии с Приложением №1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2. ЦЕНА И ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ ДОГОВОРА

2.1. Общая стоимость оборудования составляет рублей.

2.2. Цена оборудования включает расходы, связанные с экспортной упаковкой, доставкой до , погрузкой, хранением, таможенными пошлинами в месте назначения, производимой в таможне на складе в г. Продавцом.

2.3. Цены являются окончательными и не изменяются в течение действия Договора. Договор вступает в силу после подписания обеими сторонами.

3. СРОКИ И УСЛОВИЯ ПОСТАВКИ

3.1. Оборудование по настоящему Договору должно быть поставлено в течение после подписания настоящего договора. Датой поставки считается дата монтажа оборудования Продавцом и письменного уведомления Продавцом Покупателя о готовности передачи оборудования по приемо-сдаточному акту в месте поставки по настоящему договору.

3.2. Особым условием поставки оборудования по настоящему договору является право Покупателя в течение месяцев (начиная с момента поставки по настоящему договору) безвозмездно эксплуатировать поставляемое оборудование в целях исследования его потребительских (эксплуатационных) качеств и выявления потребности в его приобретении. Пользование оборудованием будет осуществляться на основании отдельного договора, который заключается одновременно с настоящим договором и является его неотъемлемой частью.

3.3. Не позднее срока, указанного в п.3.2 настоящего договора, Покупатель обязан либо вернуть оборудование Продавцу, либо перечислить денежные средства в размере, указанном в п.2.1 настоящего договора, на банковский счет Продавца. Платежи осуществляются Покупателем по следующим реквизитам: .

3.4. Покупатель имеет право в течение срока указанного в п.3.2 настоящего договора отказаться от приобретения оборудования и вернуть его Продавцу. Отказ должен быть выполнен в письменной форме. Если Покупатель в течение срока, указанного в п.3.2 настоящего договора, не заявит об отказе от приобретения оборудования, то это будет свидетельствовать о его готовности оплатить Продавцу договорную цену, и к нему могут быть применены штрафные санкции за просрочку оплаты в соответствии с условиями настоящего договора.

3.5. Письменное уведомление об отказе от приобретения Оборудования направляется Покупателем заказным письмом (телеграммой) по следующим адресам: .

4. ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

4.1. Право собственности на оборудование переходит от Продавца к Покупателю после перевода последним денежных средств обусловленных настоящим договором на банковский счет Продавца. Риск случайной гибели или порчи оборудования лежит на владельце оборудования.

5. КАЧЕСТВО ОБОРУДОВАНИЯ

5.1. Качество поставляемого оборудования должно полностью соответствовать техническим спецификациям прилагаемым к настоящему договору.

5.2. Гарантийный срок на поставляемое оборудование составляет с даты поставки.

6. РАЗНОГЛАСИЯ И СПОРЫ

6.1. Все споры, противоречия и разногласия, которые могут возникать между сторонами и/или в связи с настоящим Договором, подлежат окончательному урегулированию арбитражным судом г. .

6.2. Применимым правом по данному договору является законодательство Российской Федерации.

7. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение какого-либо из обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, таких как наводнение, пожар, землетрясение, а также в случае войны и военных действий или запретов компетентных государственных органов, возникших после заключения настоящего Договора.

7.2. Если какое-либо из перечисленных обстоятельств длится в течение срока, указанного в настоящем Договоре, то этот срок подливается соответствующим образом на время указанных обстоятельств.

7.3. Сторона, которая не в состоянии выполнить свои обязательства по причинам форс-мажорных обстоятельств, должна в письменной форме незамедлительно уведомить другую сторону о начале, ожидаемом сроке действия и прекращения указанных обстоятельств. Факты, содержащиеся в уведомлении, должны быть подтверждены Торгово-Промышленной Палатой или другой компетентной организацией соответствующей стороны. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает виновную Сторону права на освобождение от обязательств вследствие указанных обстоятельств.

7.4. Если невозможность полного или частичного выполнения обязательств для одной из Сторон длится более месяцев, другая Сторона имеет право полностью или частично аннулировать настоящий Договор без обязательств о возмещении возможных убытков (включая расходы) стороны, у которой возникли форс-мажорные обстоятельства.

8. САНКЦИИ

8.1. В случае просрочки в оплате Покупатель уплачивает Продавцу пеню от суммы Договора в размере % за каждый день просрочки.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все дополнения и приложения к данному Договору имеют силу, если они сделаны в письменном виде и подписаны обеими сторонами.

9.2. Ни одна из сторон не имеет право передать свои права и обязанности по данному Договору третьим лицам без письменного согласия противоположной стороны.

9.3. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, по одному для каждой из сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ПродавецЮр. адрес:Почтовый адрес:ИНН:КПП:Банк:Рас./счёт:Корр./счёт:БИК:

ПокупательЮр. адрес:Почтовый адрес:ИНН:КПП:Банк:Рас./счёт:Корр./счёт:БИК:

11. ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец _____
Покупатель _____

Договор аренды помещения и оборудования (с возможностью субаренды)

ДОГОВОР АРЕНДЫ N ____ помещения и оборудования с возможностью субаренды)

г. _____ " ____ " _____ 2010 г.

_____, именуем___ в дальнейшем
(полное наименование организации)

"Арендодатель", в лице _____,
(Ф.И.О.)

действующего на основании _____, с одной стороны,
и _____, именуем___ в дальнейшем "Арендатор",
в лице _____, действующего
на основании _____, с другой стороны, заключили
настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Арендодатель обязуется предоставить во временное владение и пользование Арендатору нежилое помещение, расположенное в _____ (многоквартирный дом, офисный центр и т.п.), по адресу: _____, общей площадью _____ кв. м (далее - "помещение") для организации _____. Помещение передается согласно акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2. Помещение сдается в аренду сроком на ____ год - с " ____ " _____ 2010 г. по " ____ " _____ 2010 г. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке и распространяет свое действие на период с момента подписания Договора и до момента его государственной регистрации. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора аренды, оплачиваются

_____ (варианты: Арендодателем в полном объеме, Арендатором в полном объеме, в равных долях сторонами настоящего Договора).

1.3. Реорганизация организации-арендодателя, а также перемена собственника арендованного имущества не являются основанием для изменения или расторжения Договора.

1.4. В течение срока, указанного в п. 1.2, Арендатор вправе передавать арендуемое помещение в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.5. Одновременно с передачей в аренду нежилого помещения Арендатору предоставляется право _____ пользования _____.

1.6. Досрочное прекращение Договора аренды влечет (не влечет) прекращение заключенных в соответствии с ним договоров субаренды. Субарендатор в этом случае имеет право на заключение с ним договора аренды на имущество, находившееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

а) передать в пользование Арендатору арендованное имущество в состоянии, отвечающем условиям Договора, в течение _____ дней с момента _____ (подписания, регистрации) Договора.

Указанные в п. 1.1 помещение и оборудование передаются Арендатору по актам приемки-передачи, в которых должно быть подробно указано техническое состояние помещения и оборудования на момент сдачи в аренду;

б) обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому помещению сотрудникам, транспорту, заказчикам Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора;

в) в случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе;

г) производить капитальный ремонт помещения и оборудования в случае необходимости;

д) оказывать консультативную и иную помощь в целях наиболее эффективного использования арендованного имущества;

е) осуществлять все иные действия, необходимые для исполнения данного Договора, предусмотренные законодательством, настоящим Договором и дополнениями к нему.

2.2. Арендатор обязан:

а) использовать арендованное имущество и оборудование в соответствии с целями Договора, указанными в п. 1.1, и назначением имущества. Если Арендатор пользуется имуществом не в

соответствии с условиями Договора или назначением имущества, Арендодатель имеет право потребовать расторжения Договора и возмещения убытков;

б) содержать помещение и оборудование в надлежащем техническом и санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭН, обеспечивать пожарную и иную безопасность;

в) своевременно вносить арендную плату;

г) не производить реконструкции помещения, переоборудования сантехники и других капитальных ремонтных работ без письменного согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения

арендуемого помещения производить только с письменного разрешения Арендодателя;

д) при обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно принять меры по устранению неполадок;

е) если арендуемое помещение или оборудование в результате действия Арендатора или неприятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор

обязан восстановить его своими силами, за счет своих средств или возместить в полном объеме ущерб, нанесенный Арендодателю;

ж) письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за _____ о предстоящем освобождении помещения (в том числе и его части) как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении, сдать помещение и оборудование по акту в исправном состоянии;

з) по истечении срока Договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные в арендуемом помещении перестройки и переделки, а также

улучшения, составляющие принадлежность помещений и неотделимые без вреда от конструкции

помещения, а также осуществить платежи, предусмотренные настоящим Договором;

и) возвратить имущество и оборудование Арендодателю после прекращения Договора по акту в том состоянии, в каком оно было передано, с учетом нормального износа. Если Арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он может потребовать их

возмещения;

к) за свой счет производить текущий и косметический ремонт арендуемого помещения, текущий ремонт оборудования;

л) оплачивать коммунальные платежи, счета за телефон, электроэнергию, воду согласно отдельным договорам, которые Арендатор обязан заключить с соответствующими организациями

после вступления в силу настоящего Договора;

м) для организации работы _____ получить в государственных и муниципальных органах все необходимые для осуществления этой деятельности разрешения и документы;

н) осуществить все иные действия, необходимые для исполнения данного Договора, предусмотренные законодательством, настоящим Договором и дополнениями к нему.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендная плата устанавливается из расчета _____ за один кв. м, что в итоге составляет _____ за один _____ (месяц, квартал), итого включая налоги в размере _____ руб. Арендная плата за пользование оборудованием включается в состав арендной платы за пользование помещением.

3.2. Платежи, предусмотренные п. 3.1 Договора, Арендатор осуществляет до ____ числа месяца (квартала) на расчетный счет Арендодателя.

3.3. Арендная плата может пересматриваться сторонами досрочно по требованию одной из сторон в случаях изменения складывающихся цен, но не чаще одного раза в год, при этом сторона, выступившая инициатором пересмотра арендной платы, должна предупредить об этом

другую сторону за ____ (_____) месяца путем направления этой стороне письменного уведомления.

При получении уведомления об увеличении арендной платы Арендатор вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

3.4. Арендная плата, поступившая в меньшем размере, может быть не принята Арендодателем.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Стороны несут имущественную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора.

4.2.1. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества и оборудования, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения Договора аренды он не знал об этих недостатках.

При обнаружении таких недостатков Арендатор вправе по своему выбору:
- потребовать от Арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;

- непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом Арендодателя;

- потребовать досрочного расторжения Договора.

Арендодатель, извещенный о требованиях Арендатора или о его намерении устранить недостатки имущества за счет Арендодателя, может без промедления произвести замену предоставленного Арендатору имущества другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии, либо безвозмездно устранить недостатки имущества. Если удовлетворение требований Арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков

из арендной платы не покрывает причиненных Арендатору убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков.

4.2.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества и оборудования, которые были им оговорены при заключении Договора аренды или были заранее

известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении Договора или передаче имущества в аренду.

4.3. За каждый день просрочки выплаты арендной платы начисляется пеня в размере _____ от суммы задолженности, но не более _____ от суммы арендной платы за _____ (месяц, квартал).

4.4. В случае просрочки внесения арендной платы свыше одного (месяца, квартала) Арендодатель имеет право расторгнуть Договор и потребовать возмещения убытков, причиненных этой просрочкой.

4.5. За просрочку предоставления арендуемого имущества и оборудования в установленный Договором срок Арендодатель уплачивает Арендатору пеню в размере _____% за каждый день просрочки от суммы арендной платы за _____ (месяц, квартал), но не более _____% от суммы арендной платы за _____ (месяц, квартал).

4.6. За просрочку возврата арендованного имущества и оборудования в установленный Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере _____% за каждый день просрочки от суммы арендной платы за _____ (месяц, квартал), но не более _____% от суммы арендной платы за _____ (месяц, квартал).

4.7. При возврате неисправного арендованного имущества, поврежденного по вине Арендатора, что подтверждается двусторонним актом, Арендатор уплачивает Арендодателю расходы по ремонту и штраф в размере _____% стоимости поврежденного арендованного имущества.

4.8. Уплата неустойки не освобождает стороны от исполнения обязательств или устранения нарушений.

4.9. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

5. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно:

- по письменному соглашению сторон;

- в одностороннем порядке при отказе одной из сторон от настоящего Договора в случаях, когда возможность такого отказа предусмотрена законом или настоящим Договором;

- в иных случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон.
В случае если одна из сторон возражает против досрочного расторжения Договора, расторжение Договора осуществляется в судебном порядке с соблюдением правил о подсудности,

установленных п. 6.2 настоящего Договора.

5.2. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом в случае, когда Арендатор:

5.2.1. Пользуется предоставленным помещением и оборудованием (полностью или отдельными

его частями) не по назначению, предусмотренному п. 1.1 настоящего Договора.

5.2.2. Умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние помещения.

5.2.3. В течение _____ не вносит арендную плату, предусмотренную п. 3.1.

5.2.4. Предоставляет в пользование арендуемое помещение (полностью или отдельные его части) третьим лицам без письменного согласия Арендодателя.

5.3. По требованию Арендатора Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях:

5.3.1. Если Арендодатель не производит капитальный ремонт помещения и оборудования.

5.3.2. Если помещение или оборудование, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Все споры или разногласия, возникающие между сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.

6.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в суде общей юрисдикции на территории Российской Федерации на основании права Российской Федерации и в порядке, установленном законодательством Российской Федерации в соответствии со ст.ст. 29 и 32 ГПК РФ.

6.3. Применимым правом стороны признают законодательство Российской Федерации (России).

6.4. По вопросам, не урегулированным Договором, подлежат применению законы и иные правовые акты Российской Федерации, в том числе соответствующие правовые акты, принятые субъектами Российской Федерации и органами местного самоуправления. В случае противоречия условий Договора положениям законов и иных правовых актов подлежит применению закон или иной правовой акт.

7. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

7.1. Условия настоящего Договора и соглашений (протоколов и т.п.) к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению.

7.2. Стороны принимают все необходимые меры для того, чтобы их сотрудники, агенты, правопреемники без предварительного согласия другой стороны не информировали третьих лиц о деталях данного Договора и Приложений к нему.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за невыполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон, которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

8.2. Сторона, которая не может исполнить своего обязательства, должна известить другую сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по Договору в разумный срок с момента возникновения этих обстоятельств.

8.3. Дальнейшая судьба настоящего Договора в таких случаях должна быть определена соглашением сторон. При недостижении согласия стороны вправе обратиться в суд для решения этого вопроса.

9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими сторонами.

9.2. Досрочное расторжение Договора может иметь место по соглашению сторон либо по основаниям, предусмотренным действующим на территории Российской Федерации гражданским законодательством, с возмещением понесенных убытков.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение допускается только по письменному соглашению сторон.

10.2. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. В случае перевода текста Договора и любого Приложения к нему на иностранный язык преимущественную силу будет иметь текст на русском языке.

10.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендатор: _____

Арендодатель: _____

_____.

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель: _____

М.П.

Арендатор: _____

М.П.

ДОГОВОР ПОСТАВКИ № _____ строительных материалов

г. _____ "___" _____ г.

ООО «Бесплатные документы», ОГРН _____ ИНН _____,
в лице генерального директора _____
действующего на основании _____
расположенные по адресу: _____

_____, именуем _____ в дальнейшем
"Поставщик", с одной стороны, и ООО «Платные документы», ОГРН _____
ИНН _____, в лице генерального директора _____
действующего на основании _____
расположенные по адресу: _____

_____, именуем _____ в дальнейшем
"Покупатель", с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Поставщик обязуется поставлять в собственность Покупателю строительные материалы (далее по тексту - "товар") в количестве, ассортименте и по ценам, указанным в Спецификациях, являющихся неотъемлемыми частями настоящего договора, а Покупатель обязуется принимать и оплачивать их на условиях настоящего договора. Поставка товара по настоящему договору осуществляется партиями.

1.2. Товары приобретаются Покупателем для _____.

2. ЦЕНА, КОЛИЧЕСТВО, КАЧЕСТВО, АССОРТИМЕНТ И КОМПЛЕКТНОСТЬ ТОВАРА

2.1. Цена поставляемого товара определяется Поставщиком на дату получения заявки от Покупателя и отражается в спецификациях и соответствующих товарных документах. Цена товара включает стоимость упаковки, доставки, НДС, а для импортной продукции - все импортные таможенные сборы и пошлины, взимаемые на территории РФ.

2.2. Количество, ассортимент и комплектность товара определяются на каждую конкретную партию в спецификации и фиксируются в счете-фактуре, товарно-транспортной накладной.

2.3. Качество товара должно соответствовать действующим стандартам и подтверждаться российским сертификатом качества.

2.4. В цену товара входит стоимость документации, консультаций по вопросам его использования.

3. УПАКОВКА И МАРКИРОВКА

3.1. Товар должен быть упакован в тару, обеспечивающую его сохранность при хранении и перевозке, с указанием на этикетках информации на русском языке, предусмотренной действующим законодательством.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Поставщик обязан:

4.1.1. Обеспечить передачу товара в количестве, комплекте и ассортименте, указанных в Спецификации.

4.1.2. Предоставить на поставленный товар всю необходимую документацию, предусмотренную действующим законодательством.

4.2. Покупатель обязан:

4.2.1. Оплатить товар в порядке, сроки и на условиях, оговоренных настоящим договором.

4.2.2. Осмотреть товар в месте его передачи и осуществить все необходимые действия по принятию товара, поставленного по договору.

5. ЗАЯВКА ПОКУПАТЕЛЯ И СПЕЦИФИКАЦИЯ

5.1. Покупатель передает Поставщику заявку в устной или письменной форме на приобретение товара в любой рабочий день в течение действия настоящего договора.

5.2. О получении заявки ответственный работник Поставщика делает отметку в журнале заявок.

5.3. На основании заявки Покупателя не позднее _____ дней после ее получения Поставщик оформляет Спецификацию с указанием количества, ассортимента и стоимости поставляемого товара и доводит информацию до Покупателя. В случае отсутствия устного или письменного отказа Покупателя от поставки товара на указанных в Спецификации условиях в течение _____ дней с момента ее направления Покупателю Поставщиком условия поставки товара считаются принятыми Покупателем. Об отсутствии отказа или о его получении ответственный работник Поставщика делает отметку в журнале заявок.

5.4. В случае невозможности поставки части товара, указанной в заявке, ввиду отсутствия его на складе Поставщика, Поставщик устно или письменно уведомляет об этом Покупателя в течение _____ дней после ее получения. Покупатель по своему выбору вправе либо отложить поставку товара до момента получения всего ассортимента и количества товара, указанного в заявке, либо отказаться от поставки части недостающего товара и принять ту часть товара, которая имеется в наличии у Поставщика. О своем решении Покупатель сообщает Поставщику в письменной форме в _____ срок после получения уведомления от Поставщика.

5.5. В случае, если Поставщик не получит от Покупателя письменного сообщения о решении в срок, указанный в п. 5.4, Поставщик осуществляет поставку той части товара, которая имеется в наличии.

6. ПОСТАВКА ТОВАРА

6.1. Поставщик самостоятельно доставляет товар Покупателю в пределах г. _____ в течение _____ дней после получения предоплаты в соответствии с п. п. 8.1 - 8.3 договора.

7. ПРИЕМКА ТОВАРА

7.1. Покупатель должен принять товар и проверить его по количеству в день поставки товара, а по качеству не позднее _____ календарных дней с момента получения.

7.2. При обнаружении недопоставки товара по количеству Покупатель вправе в этот же день потребовать от Поставщика поставить недостающее количество товара. В этом случае Поставщик обязан допоставить товар в течение _____ дней с момента подписания товарно-транспортной накладной. Если такое требование Покупателем не заявлено, Поставщик поставляет недостающий товар при поставке следующей партии товара.

7.3. При обнаружении поставки товара в количестве, превышающем указанное в заявке, Покупатель по своему выбору:

- оплачивает товар по цене, определенной для данного товара в накладной, не позднее ____ дней с момента принятия товара. В случае просрочки оплаты товара Покупатель уплачивает пеню в размере ____% от суммы товара за каждый день просрочки;
- принимает товар на ответственное хранение. Поставщик обязан распорядиться таким товаром не позднее ____ дней с момента принятия его на ответственное хранение.

7.4. При обнаружении недостатков по качеству Покупатель в течение ____ суток с момента обнаружения недостатков письменно (по факсу или телеграммой) уведомляет об этом Поставщика. Поставщик направляет своего представителя к Покупателю, который совместно с представителем Покупателя составляет акт о некачественном товаре и его замене. В случае споров о качестве товара проводится экспертиза _____ (кем) за счет стороны, настаивающей на ее проведении.

7.5. До момента вывоза некачественного товара Покупатель принимает товар на ответственное хранение. Поставщик обязан вывезти некачественный товар не позднее дня, которым поставляется товар на замену.

7.6. При передаче Поставщиком предусмотренного договором товара в ассортименте, не соответствующем договору, Покупатель вправе отказаться от его принятия и оплаты.

7.7. Если Поставщик передал Покупателю наряду с товаром, ассортимент которого соответствует настоящему договору, товар с нарушением условия об ассортименте, Покупатель вправе по своему выбору:

- принять товар, соответствующий условию об ассортименте, и отказаться от остального товара;
- отказаться от всего переданного товара;
- потребовать заменить товар, не соответствующий условию об ассортименте, товаром в ассортименте, предусмотренном договором;
- принять весь переданный товар.

7.8. При отказе от товаров, ассортимент которых не соответствует условию договора, или предъявлении требования о замене товаров, не соответствующих условию об ассортименте, Покупатель вправе также отказаться от оплаты этих товаров.

7.9. Товары, не соответствующие условию договора об ассортименте, считаются принятыми, если Покупатель в разумный срок после их получения не сообщит Поставщику о своем отказе от товаров.

7.10. Если Покупатель не отказался от товаров, ассортимент которых не соответствует договору, он обязан их оплатить по цене, согласованной с Поставщиком.

7.11. В случае передачи некомплектного товара Покупатель вправе по своему выбору потребовать от Поставщика:

- соразмерного уменьшения покупной цены;
- доукомплектования товара в разумный срок, за исключением случая, когда Поставщик, получивший уведомление Покупателя о некомплектности поставленных товаров, без промедления доукомплектует товары либо заменит их комплектными товарами.

7.12. Если Поставщик в разумный срок не выполнил требования Покупателя о доукомплектовании товара, Покупатель вправе по своему выбору:

- потребовать замены некомплектного товара на комплектный;
- отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать возврата уплаченной денежной суммы.

7.13. Представители Поставщика и Покупателя в день передачи товара подписывают счет-фактуру и товарно-транспортную накладную на переданный товар, в которых отражают результат его приемки, с указанием даты приемки товара Покупателем. Накладная подписывается в таком количестве, чтобы у каждой из сторон, участвующих в сделке по поставке товара, осталось по необходимому числу экземпляров. Право собственности на товар переходит к Покупателю с момента подписания им накладной.

8. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

8.1. Покупатель выплачивает Поставщику предоплату в размере ____% от стоимости партии товара, указанной в Спецификации, в течение ____ дней после подачи заявки Поставщику.

8.2. Оставшуюся сумму поставляемой партии товара Покупатель перечисляет через _____ дней после передачи его Покупателю (с момента подписания товарно-транспортной накладной).

8.3. Оплата может производиться в форме безналичных перечислений или наличных платежей в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. В случае оплаты в безналичном порядке обязательства Покупателя по оплате товара считаются исполненными с момента поступления денежных средств на расчетный счет Поставщика (по выписке из банка). В случае оплаты товара путем наличных платежей обязательства по оплате товара считаются исполненными с момента поступления наличных денежных средств в кассу Поставщика.

8.4. В случае неоплаты стоимости товара в сумме и сроки, указанные в п. 8.1 настоящего договора, заявка аннулируется. В этом случае Покупатель при последующей необходимости в приобретении товара направляет Поставщику новую заявку и оплачивает товар в установленный срок.

8.5. В случае неоплаты оставшейся стоимости поставленного товара в срок, указанный в п. 8.2 настоящего договора, Покупатель уплачивает Поставщику пеню в размере ____% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.6. В случае нарушения Поставщиком срока поставки, установленного п. 6.1 договора, Покупатель вправе потребовать передачи оплаченного товара или возврата суммы предварительной оплаты за товар, не переданный Поставщиком. При этом проценты на сумму предварительной оплаты по ст. 395 ГК РФ не начисляются.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению какой-либо из сторон обязательств по договору, срок исполнения обязательств отодвигается на время, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

9.2. Сторона, пострадавшая от действия непреодолимой силы, обязана о наступлении и прекращении таких обстоятельств немедленно, но не позднее десяти календарных дней с момента их наступления, в письменной форме известить другую сторону.

9.3. Срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

10.1. При возникновении споров стороны принимают все усилия для разрешения всех споров и разногласий путем переговоров.

10.2. При не достижении результатов на переговорах все споры, связанные с исполнением настоящего договора, разрешаются в соответствии с действующим законодательством РФ в Арбитражном суде _____.

11. СРОКИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания и действует до " ____ " _____ г., а в части взаиморасчетов до их полного окончания.

11.2. Любая из сторон вправе расторгнуть настоящий договор, предварительно письменно уведомив другую сторону за _____, при этом расторжение настоящего договора не освобождает стороны от исполнения обязательств, принятых на себя ранее.

11.3. Если за _____ до окончания действия договора ни одна из сторон не уведомит другую сторону о расторжении, то договор считается пролонгированным на тех же условиях на тот же срок.

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

12.1. Договор должен быть подписан уполномоченными представителями сторон.

12.2. Все Приложения к данному договору действительны, если они совершены в письменной форме.

13. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Поставщик: _____,
ИНН _____,
р/с _____,
к/с _____,
в _____,
БИК _____,
адрес: _____

фактический адрес: _____

М.П.

Покупатель: _____,
ИНН _____,
р/с _____,
к/с _____,
в _____,
БИК _____,
адрес: _____

фактический адрес: _____

М.П.

Энергосервисный контракт № ____/ _____

г. Москва

«__» _____ 201_ г.

_____, именуем_ в дальнейшем Заказчик, в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуем_ в дальнейшем Исполнитель, в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», и каждый в отдельности – «Сторона», с соблюдением требований Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 13.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» и иного законодательства Российской Федерации и города Москвы, на основании результатов осуществления закупок путем проведения открытого конкурса/аукциона в электронной форме/запроса котировок на право заключения энергосервисного контракта на осуществление действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов на _____, протокол № _____ от «__» _____ 201_ г. заключили настоящий энергосервисный контракт (далее – Контракт) о нижеследующем:

1. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПОНЯТИЯ

1.1. В настоящем Договоре (контракте) используются следующие термины и определения:

энергетические ресурсы - газ, мазут, уголь, топливо, используемое в целях выработки энергии, электрическая энергия, тепловая энергия, холодная вода, горячая вода, которые используются при осуществлении хозяйственной и иной деятельности Заказчика, а также образующиеся при этом и отводимые сточные воды;

объект (объекты) энергосервиса - здание (здания), принадлежащее(ие) на праве оперативного управления Заказчику, в отношении которого (которых) осуществляются мероприятия, направленные на энергосбережение и повышение энергетической эффективности;

базовый уровень потребления - показатель потребления энергетического ресурса в натуральном выражении в базисный период функционирования объекта (в целом и ежемесячно);

базисный период - календарный год, предшествующий году заключения настоящего Договора;

экономия энергетических ресурсов - сокращение потребления энергетических ресурсов в натуральном выражении в результате осуществления мероприятий, направленных на энергосбережение и повышение энергетических ресурсов;

приведение к сопоставимым условиям - пересчет значений потребления энергетического ресурса в расчетном периоде к условиям базисного периода путем учета факторов, влияющих на объем потребления энергетического ресурса;

расчетный период - период, за который определяется достигнутый размер экономии энергетических ресурсов (доля размера экономии) и осуществляется оплата по настоящему Договору;

сопоставимые условия – условия, характеризующие изменение факторов, влияющих на объем потребления энергетических ресурсов, независящих от Исполнителя и учитываемых при определении размера экономии энергетического ресурса (доли размера экономии) в расчетном периоде;

факторы, влияющие на объем потребления энергетического ресурса - независящие от Исполнителя факторы, влияющие на объем потребления энергетических ресурсов и учитываемые при определении экономии энергетических ресурсов в соответствии с настоящим Договором (изменение режимов функционирования и (или) функционального назначения энергопотребляющих установок, изменение количества потребителей энергоресурсов (обслуживаемых лиц, энергопотребляющего оборудования и устройств), площади и объемов помещений, существенное изменение погодных условий - среднесуточной температуры наружного воздуха, среднесуточной температуры наружного воздуха в отопительный период, продолжительности отопительного периода)

фактическая величина экономии – размер экономии энергетического ресурса (доли размера экономии), определенный исходя из фактического потребления энергетических ресурсов в расчетный период, приведенного к сопоставимым условиям базисного периода.

1.2. Иные понятия, используемые в настоящем Контракте, имеют значения, определенные Федеральным законом от 23 ноября 2009 года №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», законодательство о размещении заказа, иными федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ КОНТРАКТА

- 2.1. Предметом настоящего Контракта является осуществление Исполнителем действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности при использовании энергетических ресурсов на объекте (объектах) энергосервиса (далее - энергосберегающие мероприятия), которые оплачиваются Заказчиком исходя из экономии энергетических ресурсов в натуральном выражении, возникающей в результате осуществления Исполнителем энергосберегающих мероприятий, на условиях и в порядке, предусмотренных настоящим Контрактом.
- 2.2. Срок выполнения энергосберегающих мероприятий составляет ____ дней (месяцев) с даты подписания Контракта обеими Сторонами. Промежуточные сроки выполнения энергосберегающих мероприятий установлены в Приложении № 1 к настоящему Контракту.

3. ОБЪЕКТ ЭНЕРГОСЕРВИСА

3.1. Общая информация и технические характеристики объекта (объектов) энергосервиса приведены в Приложении № 1 к настоящему Контракту.

3.2. Заказчик гарантирует, что на дату заключения настоящего Контракта он предоставил Исполнителю все имеющиеся у него достоверные сведения об объекте (объектах) энергосервиса. В случае установления Исполнителем факта неполноты и (или) недостоверности сведений об объекте (объектах) энергосервиса, влияющего на показатели использования энергетических ресурсов Заказчиком, Стороны вносят необходимые изменения в настоящий Контракт, в том числе в характеристики сопоставимых условий в базисном периоде.

3.3. Заказчик гарантирует, что в отношении объекта (объектов) энергосервиса до даты заключения настоящего Контракта обеспечено соблюдение всех установленных санитарно-гигиенических и технических требований по режимам энерго- и ресурсоснабжения, режимам и параметрам работы ресурсопотребляющих установок, режимам и параметрам эксплуатации объекта (объектов) энергосервиса с учетом функционального назначения, требований в области пожарной безопасности.

3.4. Санитарно-гигиенические требования к состоянию объекта (объектов) энергосервиса, которые Исполнитель должен обеспечить в ходе исполнения Контракта, приведены в Приложении № 1 к настоящему Контракту.

3.5. В случае, если в ходе исполнения настоящего Контракта будет установлено, что в отношении объекта (объектов) энергосервиса Заказчиком не обеспечено соблюдение всех установленных санитарно-гигиенических и технических требований по режимам энерго- и ресурсоснабжения, режимам и параметрам работы ресурсопотребляющих установок объекта (объектов) энергосервиса с учетом их функционального назначения, требований в области пожарной безопасности, мероприятия по обеспечению их соблюдения осуществляется за счет Заказчика. В случае если несоблюдение указанных требований влияет на показатели потребления энергетических ресурсов, Стороны вносят необходимые изменения в характеристики сопоставимых условий в базисном периоде.

3.6. Заказчик обязуется уведомлять Исполнителя в письменном виде обо всех планируемых существенных изменениях технических характеристик объекта (объектов) энергосервиса и его эксплуатации. Указанное уведомление производится, не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до начала осуществления таких изменений, когда это возможно, а в исключительных случаях немедленно перед ними и должно содержать, в том числе

сведения о планируемых изменениях, связанных с режимом функционирования объекта (объектов) энергосервиса, режимом потребления энергетического ресурса, установкой нового или вывода из эксплуатации существующего ресурсопотребляющего оборудования и устройств, любой реконструкцией, перепланировкой и переоборудованием объекта (объектов) энергосервиса.

3.7. Заказчик обязан письменно известить Исполнителя о существенных изменениях технических характеристик объекта (объектов) энергосервиса и его эксплуатации в течение 3 (Трех) календарных дней с момента изменений, но не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным периодом, с предоставлением копий документов, удостоверяющих изменившиеся технические характеристики объекта (объектов) энергосервиса, характеристики вновь установленного оборудования, другие изменения.

3.8. Заказчик несёт ответственность за техническую эксплуатацию объекта (объектов) энергосервиса, за исключением оборудования, устройств, приборов, установленных Исполнителем.

3.9. Техническая эксплуатация и поддержание работоспособности оборудования, устройств, приборов, установленных в рамках настоящего Контракта осуществляется Исполнителем в течение всего его срока действия либо до момента досрочного выполнения сторонами своих обязательств по Контракту, либо до его досрочного расторжения.

3.10. В случае привлечения субисполнителей к оказанию услуг по настоящему Контракту Исполнитель представляет Заказчику сведения о таких лицах и объемах услуг, которые они будут выполнять.

3.11. Заказчик не вправе ограничивать доступ Исполнителя и уполномоченных им лиц, перечень которых предварительно согласован с Заказчиком, на территорию и в помещения объекта (объектов) энергосервиса для предотвращения или ликвидации любого аварийного состояния, вызванного оборудованием, устройствами, приборами, установленными Исполнителем.

3.12. В случае, если реализация энергосберегающих мероприятий и(или) дальнейшая техническая эксплуатация установленного оборудования, устройств, приборов представителями Исполнителя, либо привлеченными третьими лицами стало причиной выхода из строя имеющихся инженерных систем или иного оборудования, установленного и эксплуатируемого на объекте (объектах) энергосервиса такие неисправности должны быть устранены силами и за счет Исполнителя в течение, срока установленного соответствующими нормативными документами.

3.13. Стороны соглашаются, что контроль по Контракту осуществляется сторонним лицом – Государственным казённым учреждением города Москвы «Энергетика», в связи с чем Стороны обязуется предоставлять информацию, связанную с исполнением Контракта указанному лицу.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Заказчик вправе:

4.1.1. требовать от Исполнителя надлежащего исполнения обязательств по настоящему Контракту, а также требовать своевременного устранения выявленных недостатков в ходе осуществления Исполнителем энергосберегающих мероприятий;

4.1.2. требовать от Исполнителя представления надлежащим образом оформленной отчетной документации, подтверждающих исполнение обязательств в соответствии с настоящим Контрактом;

4.1.3. осуществлять контроль качества устанавливаемых при осуществлении Исполнителем энергосберегающих мероприятий оборудования и устройств, изделий и материалов;

4.1.4. осуществлять контроль за ходом и качеством работ, выполняемых на объекте

(объектах) энергосервиса, при условии, что такой контроль и надзор не мешает осуществлению энергосберегающих мероприятий;

4.1.5. запрашивать у Исполнителя информацию о ходе осуществления энергосберегающих мероприятий.

4.2. Заказчик обязан:

4.2.1. до даты заключения Контракта обеспечить соблюдение всех установленных санитарно-гигиенических и технических требований по режимам энерго- и ресурсоснабжения, режимам и параметрам работы энергопотребляющих установок, режимов и параметров эксплуатации объекта (объектов) энергосервиса и помещений с учетом функционального назначения. В случае невыполнения Заказчиком указанных требований или норм Стороны действуют в соответствии с порядком, установленным в пункте 3.5 настоящего Контракта;

4.2.2. предоставлять Исполнителю актуальные сведения об объекте (объектах) энергосервиса, в отношении которого планируется осуществлять мероприятия, направленные на энергосбережение и повышение энергетической эффективности (количество объектов, дата их постройки, дата капитального ремонта, технические характеристики модернизируемого оборудования, наличие приборов учета и другую информацию, имеющую значение для исполнения Контракта);

4.2.3. своевременно и надлежащим образом осуществлять платежи Исполнителю по настоящему Контракту;

4.2.4. принять по акту результаты энергосберегающих мероприятий в установленном настоящим Контрактом порядке и надлежащие сроки;

4.2.5. содержать и обслуживать объект (объекты) энергосервиса, за исключением оборудования, устройств, приборов, установленных Исполнителем;

4.2.6. обеспечивать согласованные Сторонами режимы и условия использования энергетического ресурса;

4.2.7. уведомлять Исполнителя об условиях контрактов на поставку энергетических ресурсов, заключаемых с поставщиками энергетических ресурсов;

4.2.8. сообщать Исполнителю о фактах нарушения контрактов поставки энергетических ресурсов и изменения нормального хода их реализации с целью учета таких фактов при определении фактической величины экономии энергетических ресурсов;

4.2.9. сообщать Исполнителю в письменном виде о недостатках, выявленных в ходе осуществления Исполнителем энергосберегающих мероприятий путем составления соответствующих уведомлений;

4.2.10. обеспечивать доступ Исполнителю и уполномоченных им лиц, перечень которых предварительно согласован с Заказчиком, на территорию и в помещения объекта (объектов) энергосервиса в целях осуществления энергосберегающих мероприятий, обследования, проектирования, установки, регулирования, осмотра и мониторинга оборудования в течение рабочих часов в рабочие дни или в иное время по согласованию Сторон;

4.2.11. обеспечивать учет нормативных затрат на оплату исполнения настоящего Контракта в составе нормативных затрат на коммунальные услуги при расчете нормативных затрат на оказание Заказчиком государственных услуг;

4.2.12. оказывать содействие Исполнителю в получении всех необходимых разрешений и согласований, которые необходимы для выполнения энергосберегающих мероприятий и которые не могут быть получены Исполнителем без участия Заказчика.

4.3. Исполнитель вправе:

4.3.1. требовать от Заказчика своевременной приемки энергосберегающих мероприятий (их этапа) и подписания Акта приемки энергосберегающего мероприятия в соответствии с условиями настоящего Контракта;

4.3.2. требовать от Заказчика обеспечения доступа на территорию и в помещения объекта (объектов) энергосервиса в целях осуществления энергосберегающих мероприятий, обследования, проектирования, установки, регулирования, осмотра и мониторинга оборудования в течение рабочих часов в рабочие дни или в иное время по согласованию Сторон;

4.3.3. привлекать третьих лиц для осуществления отдельных энергосберегающих мероприятий (или отдельных этапов энергосберегающих мероприятий). Исполнитель несёт ответственность за последствия неосуществления или ненадлежащего осуществления переданных отдельных энергосберегающих мероприятий (отдельных этапов энергосберегающих мероприятий) третьим лицам.

4.4. Исполнитель обязан:

4.4.1. своевременно и надлежащим образом осуществить энергосберегающие мероприятия и обеспечить достижение плановых показателей экономии по каждому из заявленных видов энергетических ресурсов;

4.4.2. иметь действительные допуски, разрешения и лицензии на все виды работ, выполняемых в рамках энергосберегающих мероприятий, и предъявить их по первому требованию Заказчику или уполномоченным им лицам, а также органам государственного контроля и надзора;

4.4.3. нести ответственность за качество работ, выполняемых в рамках реализации всех энергосберегающих мероприятий;

4.4.4. письменно уведомить [не позднее 7 (Семи) календарных дней] Заказчика о завершении реализации отдельных этапов энергосберегающих мероприятий и энергосберегающих мероприятий в целом;

4.4.5. при осуществлении энергосберегающих мероприятий, а также в последующий период действия настоящего Контракта, обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических требований к состоянию объекта (объектов) энергосервиса, установленных в Приложении № 1 к настоящему Контракту;

4.4.6. [за свой счет осуществлять экспертизу и согласование проектно-сметной документации по осуществляемым энергосберегающим мероприятиям уполномоченными органами и предъявлять результаты этих согласований и экспертиз Заказчику до начала осуществления данных энергосберегающих мероприятий;]

4.4.7. обеспечивать надлежащие условия для осуществления Заказчиком текущей деятельности, соответствующие законодательству Российской Федерации, включая требования технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, других нормативов в области строительства, санитарных правил и норм, гигиенических нормативов;

4.4.8. обеспечить выполнение согласованных Сторонами режимов и условий использования энергетического ресурса;

4.4.9. в течение 1 (Одного) рабочего дня уведомлять Заказчика о событиях и обстоятельствах, которые могут оказать негативное влияние на ход, качество, сроки выполнения энергосберегающих мероприятий, или на недостижение плановых показателей экономии по каждому из видов энергетических ресурсов, а также в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы;

4.4.10. по истечению последнего расчетного периода подготовить и представить Заказчику Итоговый отчет, содержащий результаты расчета экономии энергетического ресурса за

- весь период исполнения настоящего Контракта;
- 4.4.11. обеспечить за свой счет устранение недостатков и дефектов установленного оборудования и устройств в течение действия гарантии на данное оборудование.

5. БАЗИСНЫЙ ПЕРИОД, БАЗОВЫЙ УРОВЕНЬ ПОТРЕБЛЕНИЯ, ПОКАЗАТЕЛИ ЭКОНОМИИ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ И РАСЧЁТНЫЕ ПЕРИОДЫ

- 5.1. Базисным периодом по настоящему Контракту является период _____ ё.
- 5.2. Базовый уровень потребления энергетических ресурсов по каждому из видов энергетических ресурсов, устанавливается на основании показаний приборов учета используемого энергетического ресурса за базисный период в целом и по каждому месяцу базисного периода. Показатели базового уровня потребления энергетических ресурсов приведены в Приложении № 1 к настоящему Контракту.
- 5.3. Размер экономии каждого из энергетических ресурсов в натуральном выражении, который должен обеспечить Исполнитель в результате исполнения настоящего Контракта за весь срок действия Контракта, а также доли размера экономии в натуральном выражении за каждый расчетный период в течение срока достижения предусмотренного настоящим Контрактом размера экономии, указаны в Приложении № 1 к настоящему Контракту (далее – плановые показатели экономии энергетических ресурсов).
- 5.4. Суммарный размер экономии энергетических ресурсов в денежном выражении, который должен обеспечить Исполнитель в результате исполнения настоящего Контракта за весь срок действия Контракта составляет _____ рублей исходя из размера экономии в денежном выражении, сложившегося в результате размещения заказа на энергосервис на условиях, предусмотренных статьями 108 Федерального закона от 05.04.2013 N 44-ФЗ (ред. от 02.07.2013) "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", и стоимости единицы каждого из энергетических ресурсов, действующей на дату опубликования и (или) размещения извещения о проведении открытого конкурса/аукциона в электронной форме/запроса котировок.
- 5.5. За расчетный период принимаются три месяца, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором должно быть завершено осуществление первого из энергосберегающих мероприятий в соответствии с календарным планом осуществления энергосберегающих мероприятий, представленном в Приложении № 1 к настоящему Контракту.
- 5.6. Начальным сроком достижения предусмотренного настоящим Контрактом размера экономии является месяц, следующий за месяцем в котором был подписан Акт приемки первого энергосберегающего мероприятия (или этапа мероприятия), осуществленного Исполнителем в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Контракту.
- 5.7. Конечным сроком достижения экономии, предусмотренной настоящим Контрактом, является срок окончания действия обязательств Исполнителя по настоящему Контракту, установленный в пункте 14.1 настоящего Контракта.

6. ЭНЕРГОСБЕРЕГАЮЩИЕ МЕРОПРИЯТИЯ

- 6.1. Перечень энергосберегающих мероприятий (Перечень мероприятий), которые должен осуществить Исполнитель, и календарный план их осуществления приведены в Приложении № 1 к настоящему Контракту.
- 6.2. Исполнитель разрабатывает и обеспечивает согласование проектной документации для осуществления энергосберегающих мероприятий в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством.
- 6.3. Все проводимые в рамках настоящего Контракта энергосберегающие мероприятия должны выполняться в соответствии с требованиями действующего

законодательства Российской Федерации, в том числе с требованиями строительных норм и правил, других нормативных документов в области строительства, технических регламентов, государственных стандартов, технических условий, санитарных правил и норм, гигиенических нормативов. Данные требования выполняются Исполнителем с учетом особенностей, предусмотренных пунктом 3.5 настоящего Контракта.

6.4. При выполнении энергосберегающих мероприятий Исполнитель обязан применять материалы, изделия и оборудование, соответствующие техническим условиям, утвержденной и согласованной проектной документации, государственным стандартам.

6.5. Исполнитель уведомляет Заказчика об использовании в процессе выполнения энергосберегающих мероприятий аналогичные материалы, изделия и оборудование, которые соответствуют или превосходят по своим техническим характеристикам материалы, указанные в согласованной проектной документации.

6.6. При выполнении энергосберегающих мероприятий Исполнитель обязан руководствоваться техническими условиями и инструкциями заводов-изготовителей материалов, изделий, оборудования, технологическими картами и схемами операционного контроля качества.

6.7. В случае необходимости выполнения скрытых работ в рамках осуществления энергосберегающих мероприятий Исполнитель приступает к осуществлению последующих энергосберегающих мероприятий (этапов энергосберегающих мероприятий) только после приемки выполненных скрытых работ и составления соответствующих актов с участием Заказчика или уполномоченного им лица.

6.8. Исполнитель в письменном виде не позднее, чем за 3 (Три) рабочих дня уведомляет Заказчика о дате приемки скрытых работ. Если Заказчик или уполномоченное им лицо не явились на приемку скрытых работ в указанные в уведомлении сроки или в письменном виде не предложат иную дату проведения приемки, то Исполнитель составляет односторонний акт и скрытые работы считаются принятыми. Вскрытие скрытых работ в этом случае производится за счет Заказчика.

6.9. Заказчик или уполномоченное им лицо вправе представить письменные замечания по работам, подлежащим закрытию. При наличии замечаний, Исполнитель не вправе закрыть такие работы без подписанного Заказчиком или уполномоченным им лицом акта приемки скрытых работ, за исключением случаев неявки Заказчика или уполномоченного им лица для приемки.

6.10. Если закрытие работ выполнено без подписания Заказчиком или уполномоченным им лицом акта приемки скрытых работ по причине не уведомления (несвоевременного уведомления) Заказчика, Исполнитель за свой счет по требованию Заказчик открывает любую часть скрытых работ, не прошедших приемку Заказчиком, согласно его указанию, а затем закрывает её.

6.11. После завершения энергосберегающего мероприятия (этапа энергосберегающего мероприятия) Исполнитель направляет Заказчику уведомление о завершении энергосберегающего мероприятия (этапа энергосберегающего мероприятия) с указанием предполагаемой даты приемки энергосберегающего мероприятия (этапа энергосберегающего мероприятия) и с приложением Акта приемки энергосберегающего мероприятия (этапа энергосберегающего мероприятия). В случае невозможности Заказчика осуществить приемку в предложенную Исполнителем дату Стороны согласуют новую дату приемки, которая должна быть не позднее 5 (Дней) рабочих дней первоначальной даты приемки.

6.12. Акт приемки энергосберегающего мероприятия (этапа энергосберегающего мероприятия) Приложении № 4 к настоящему Контракту подписывается Исполнителем и Заказчиком в срок, не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты приемки энергосберегающего мероприятия (этапа энергосберегающего мероприятия), при условии, что энергосберегающее мероприятие (этап энергосберегающего мероприятия) осуществлен надлежащим образом. Приемка энергосберегающих мероприятий может осуществляться поэтапно в соответствии с

этапами монтажа оборудования, устройств, приборов, определенными Сторонами совместно.

6.13. В случае выявления недостатков при приемке осуществленного энергосберегающего мероприятия Стороны составляют акт с перечнем необходимых доработок. Исполнитель устраняет недостатки, если они были допущены по вине Исполнителя, в течение срока, определенного в акте. Акт приемки энергосберегающего мероприятия (этапа энергосберегающего мероприятия) подписывается после устранения Исполнителем всех выявленных при приемке недостатков. Дата подписания данного Акта является датой окончания осуществления соответствующего мероприятия (или этапа мероприятия).

6.14. Исполнитель обязан предоставить Заказчику руководства по работе и эксплуатации установленного и модифицированного оборудования и рекомендуемые каталоги запасных частей.

6.15. В течение 30 (Тридцати) рабочих дней после завершения реализации энергосберегающих мероприятий, подтвержденной Актом приемки энергосберегающего мероприятия (этапа энергосберегающего мероприятия), Исполнитель обязан обучить персонал Заказчика требованиям к эксплуатации, сохранению, восстановлению оборудования и системы в случае аварий.

6.16. Исполнитель обязуется выполнить энергосберегающие мероприятия, предусмотренные Перечнем мероприятий, с гарантируемым соответствием результатов осуществленных энергосберегающих мероприятий требованиям по качеству в течение срока, определенного в соответствии с условиями заводов-изготовителей соответствующего оборудования и изделий, установленных в рамках осуществленных энергосберегающих мероприятий, но не менее срока действия настоящего Контракта. Качество результатов осуществленных энергосберегающих мероприятий определяется соответствием таких результатов характеристикам, указанным в Перечне мероприятий, техническим условиям, государственным стандартам.

6.17. Гарантийный срок на результаты осуществленных энергосберегающих мероприятий начинается исчисляться с даты подписания Сторонами Акта приемки энергосберегающего мероприятия.

6.18. Если в период указанного гарантийного срока обнаружатся недостатки изделий и оборудования, установленных Исполнителем на объекте (объектах) энергосервиса при осуществлении энергосберегающих мероприятий, то Исполнитель обязан их устранить за свой счет в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней, если иной срок в связи с объемом и характером подлежащих устранению недостатков не определен Сторонами в акте, фиксирующем недостатки. Гарантийный срок в этом случае продлевается соответственно на период, в течение которого Исполнителем производились работы по устранению недостатков.

6.19. Для участия в составлении акта, фиксирующего недостатки, согласовании порядка и сроков их устранения Исполнитель обязан не позднее 3 (Трех) рабочих дней со дня получения письменного уведомления Заказчика об обнаружении недостатков направить своего представителя.

6.20. При отказе Исполнителем от составления или подписания акта обнаруженных недостатков для их подтверждения Заказчик обращается в Государственное казённое учреждение города Москвы «Энергетика» для назначения экспертизы, по результатам которой составляется акт, определяющий наличие и характер недостатков. Результат такой экспертизы является для Сторон обязательным. При обнаружении вины Исполнителя, затраты, связанные с экспертизой несет Исполнитель.

6.21. Если в период гарантийного срока объекту (объектам) был нанесен ущерб вследствие недостатков работы Исполнителя по настоящему Контракту, то Заказчик уведомляет об этом Исполнителя, после чего Стороны обсуждают действия, связанные с устранением ущерба, и Исполнитель устраняет повреждения своими силами или возмещает Заказчику ущерб .

7. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ФАКТИЧЕСКОЙ ВЕЛИЧИНЫ ЭКОНОМИИ

7.1. Определение фактической величины экономии осуществляется отдельно по каждому заявленному виду энергетических ресурсов после осуществления энергосберегающих мероприятий, направленных на экономию данного ресурса, путем сравнения фактического потребления энергетического ресурса за расчетный период с показателем базового потребления данного ресурса за аналогичный календарный период базисного периода, приведенным к сопоставимым условиям.

7.2. Фактическое потребление энергетического ресурса за расчетный период определяется на основании показаний приборов учета, зафиксированных на начало и конец расчетного периода в промежуточном отчете, который представляется Исполнителем Заказчику в течение 20 (Двадцати) рабочих дней по окончании расчетного периода вместе с Актом о достигнутой экономии энергетических ресурсов.

7.3. Снятие показаний приборов учёта осуществляется уполномоченным лицом Заказчика совместно с представителем Исполнителя в сроки, установленные для снятия показаний приборов учета контрактами, заключенными Заказчиком с ресурсоснабжающими организациями.

7.4. В случае установления в расчетном периоде различий в значениях факторов, влияющих на объем потребления энергетических ресурсов, указанных в Приложении № 1 к настоящему Контракту, в сравнении с тем же календарным периодом базисного периода Исполнитель осуществляет приведение значения фактического потребления данного ресурса в расчетный период к сопоставимым условиям базисного периода по каждому месяцу расчетного периода.

7.5. Значения фактического потребления энергетических ресурсов в расчетный период приводятся к сопоставимым условиям путем учета факторов, влияющих на объем потребления энергетического ресурса, в порядке, установленном Приложением № 1 к настоящему Контракту.

7.6. Условия настоящего Контракта по размеру экономии энергетических ресурсов считаются выполненными, если фактические показатели экономии по каждому виду энергетических ресурсов (приведенные к сопоставимым условиям) равны или превышают значения плановых показателей экономии энергетических ресурсов, установленных Приложением № 1 к настоящему Контракту.

7.7. Дополнительная экономия, достигнутая в любом из расчётных периодов, не может быть перенесена в другой расчетный период.

7.8. В случае выявления одной из Сторон не определенных в Контракте факторов, влияющих на объем потребления энергетического ресурса, не включенных в Приложение № 1 к настоящему Контракту, такая Сторона вправе направить другой Стороне предложение о порядке учета при определении размера экономии, достигнутого в результате исполнения Контракта, таких факторов. Другая Сторона в течение 5 (Пяти) дней обязана рассмотреть представленный порядок и согласовать его либо представить мотивированный отказ от согласования.

7.9. При выходе из строя приборов учета энергетического ресурса более чем на 5 (Пять) дней, фактическое потребление данного ресурса в соответствующий месяц расчетного периода определяется на основании фактического потребления за предыдущий месяц, в котором потребление определялось по показаниям прибора учета, приведенным к сопоставимым условиям месяца, в котором этот прибор учета не функционировал. При выходе из строя прибора учета энергетического ресурса менее чем на 5 (Пять) дней фактическое потребление данного ресурса в соответствующий месяц расчетного периода определяется на основании показаний приборов учета за аналогичные, максимально схожие по условиям (режиму) эксплуатации Объекта энергосервиса, дни текущего (или предыдущего месяца), в котором данный прибор учета функционировал.

7.10. О замене приборов учета энергетического ресурса Заказчик обязан письменно

известить Исполнителя за 5 (Пять) рабочих дней до предполагаемой даты замены. Замена приборов учета энергетического ресурса осуществляется в присутствии представителей Ресурсоснабжающей организации, Исполнителя и ГКУ города Москвы «Энергетика». Заказчик обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты замены прибора учета энергетического ресурса направить Исполнителю копии Актов о замене приборов учета, заверенные печатью Заказчика.

8. ЦЕНА КОНТРАКТА И РАЗМЕРЫ ПЛАТЕЖЕЙ

8.1. Ценой настоящего Контракта является фиксированный процент экономии соответствующих расходов Заказчика на оплату энергетических ресурсов в стоимостном выражении (далее – фиксированный процент экономии).

8.2. Фиксированный процент экономии по настоящему Контракту составляет:

8.2.1. при фактической величине экономии за расчетный период, равной плановому показателю экономии энергетического ресурса – 90 % (Девяносто процентов);

8.2.2. при фактической величине экономии за расчетный период, превышающей плановый показатель экономии энергетического ресурса – 90 % (Девяносто процентов) в части, равной плановому показателю, 50 % (Пятьдесят процентов) в части экономии, превышающей плановый показатель (дополнительной экономии);

Под дополнительной экономией понимается значение, составляющее произведение цены (тарифа) энергетического ресурса, определяемой в соответствии с условиями настоящего Контракта, и положительной разницы между размером достигнутой в результате исполнения настоящего Контракта экономии в натуральном выражении и размером экономии в натуральном выражении, который должен обеспечиваться Исполнителем.

8.3. Размер платежа по настоящему Контракту за расчетный период определяется как сумма платежей за достигнутую экономию по каждому из видов энергетических ресурсов.

8.4. Платеж за достигнутую экономию по отдельному виду энергетического ресурса в расчетном периоде, составляет фиксированный процент от произведения фактической величины экономии энергетического ресурса в натуральном выражении и цены (тарифа) на данный вид энергетического ресурса, фактически сложившейся в расчетном периоде, с учетом факторов, оказывающих влияние на объемы потребления энергоресурса..

8.5. При осуществлении расчетов за поставку (куплю-продажу, передачу) энергетического ресурса в расчетный период по нескольким ценам (тарифам) стоимость единицы энергетического ресурса определяется как средневзвешенная цена (тариф), равная отношению суммы произведений объемов поставки (купли-продажи, передачи) энергетического ресурса, потребляемых Заказчиком в течение 6 (Шести) календарных месяцев, предшествующих дате опубликования и (или) размещения извещения о проведении открытого конкурса, по которым осуществлялись расчеты за энергетические ресурсы, и цен (тарифов), по которым осуществлялись расчеты за соответствующие объемы энергетического ресурса, к суммарному объему поставки (купли-продажи, передачи) энергетического ресурса.

8.6. В случае применения к Исполнителю мер ответственности в виде начисления неустойки (штрафа, пени), предъявления к оплате убытков Заказчика, размер которых не превышает платеж Заказчика за очередной расчетный период, данные денежные требования могут быть учтены в составе очередного платежа Заказчика (размер платежа, определенный в соответствии с настоящим Контрактом, уменьшается на размер соответствующих денежных требований).

8.7. Размер платежа за последний расчетный период определяется с учетом итогового отчета по настоящему Контракту. Если условия настоящего Контракта об экономии энергетических ресурсов оказались невыполненными по какому либо из видов энергетических ресурсов, размер платежа за последний период, определенный в соответствии с настоящим

разделом, уменьшается на размер неустойки, определенный в разделе 11 настоящего Контракта. В случае, если размер неустойки превышает размер платежа за последний расчетный период, оплата за последний расчетный период не производится, а разность между размером неустойки и размером платежа за последний расчетный период оплачивается Исполнителем за счет его денежных средств.

9. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

9.1. Расчеты по настоящему Контракту осуществляются по завершении каждого расчетного периода.

9.2. Оплата по настоящему Контракту производится за счет средств Заказчика путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя на основании подписанного обеими Сторонами Акта о достигнутой экономии энергетических ресурсов, согласованного Государственным казённым учреждением города Москвы «Энергетика».

9.3. В целях проведения расчетов Исполнитель в течение 10 (Десяти) рабочих дней, следующих за расчетным периодом, направляет Заказчику Акт о достигнутой доле экономии энергетического ресурса по форме, представленной в Приложении №2 к настоящему Контракту, счет на оплату и промежуточный отчет, который должен содержать, в том числе, следующие сведения:

сведения о показаниях приборов учета и фактическом объеме потребления энергетического ресурса за расчетный период;

сведения об изменениях значений факторов, влияющих на объем потребления энергетического ресурса, в расчетный период в сравнении с аналогичным календарным периодом базисного периода;

расчеты по приведению фактического объема потребления энергетического ресурса в расчетном периоде к сопоставимым условиям;

расчет объема достигнутой доли экономии энергетического ресурса в натуральном выражении;

расчет экономии расходов Заказчика на оплату энергетического ресурса в стоимостном выражении и размера платежа по Контракту.

Срок предоставления указанных документов Заказчику может быть изменен с учетом условий, установленных для снятия показаний приборов учета в контракте, заключенном Заказчиком с поставщиком энергетического ресурса.

В случае, если окончание расчетного периода приходится на декабрь очередного календарного года, указанные документы предоставляются Исполнителем не позднее 15 января следующего года.

9.4. Заказчик в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня поступления документов, указанных в пункте 9.3 настоящего Контракта, обязан подписать Акт о достигнутой доле экономии энергетического ресурса. При наличии разногласий Заказчик составляет Акт о наличии разногласий и направляет Исполнителю в течение 1 (Одного) рабочего дня со дня его составления. Исполнитель обязан рассмотреть данный акт в течение 1 (Одного) рабочего дня и направить Заказчику результат его рассмотрения. Акт о достигнутой доле экономии энергетического ресурса подписывается Заказчиком в течение 1 (Одного) рабочего дня после урегулирования разногласий.

9.5. В случае возникновения разногласий, неразрешенных путем указанных в пункте 9.4 настоящего Контракта мероприятий, Стороны обязаны обратиться к независимой экспертной организации – в соответствии с порядком, определенным в пункте 12.3 настоящего Контракта.

9.6. Заказчик обязан перечислить платеж за расчетный период по Контракту в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания Акта о достигнутой экономии энергетического ресурса.

9.7. В случае непредоставления Заказчику документов, указанных в пункте 9.3 настоящего Контракта, в указанные в настоящем Контракте сроки, оплата Исполнителю будет произведена только в месяце, следующем за месяцем в котором Заказчику будут представлены все необходимые документы.

9.8. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента завершения последнего расчетного периода выполнения Контракта Исполнитель представляет Итоговый отчет, содержащий результаты расчета экономии энергетического ресурса за весь период исполнения Контракта, согласованный ГКУ города Москвы «Энергетика».

Итоговый отчет должен содержать следующие сведения:

сведения о фактическом объеме потребления каждого из видов энергетического ресурса за весь срок действия настоящего Контракта;

расчет объема достигнутой экономии энергетического ресурса в натуральном выражении и сравнение с плановыми показателями экономии энергетических ресурсов за весь срок действия настоящего Контракта;

результаты расчета экономии энергетических ресурсов в натуральном выражении за весь срок действия настоящего Контракта;

результаты расчета экономии энергетических ресурсов в стоимостном выражении за весь срок действия настоящего Контракта.

9.9. Обязательства Исполнителя по обеспечению экономии расходов Заказчика на оплату энергетических ресурсов считается исполненным в полном объеме, если фактические показатели экономии энергетического ресурса (приведенные к сопоставимым условиям) за весь период срока действия Контракта в натуральном выражении равны или превышают плановые показатели экономии энергетического ресурса, установленные в настоящем Контракте.

10. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ЭНЕРГОСБЕРЕГАЮЩИХ МЕРОПРИЯТИЙ

10.1. Право собственности на оборудование и устройства, установленные Исполнителем на объекте (объектах) энергосервиса в ходе осуществления энергосберегающих мероприятий, принадлежит Исполнителю в течение всего срока действия Контракта, за исключением права собственности на неотделимые улучшения.

10.2. Неотделимые улучшения объекте (объектах) энергосервиса принадлежат Заказчику с момента их создания.

10.3. Используемые при осуществлении энергосберегающих мероприятий материалы, изделия и оборудование должны быть новыми (не бывшими в употреблении), иметь необходимую маркировку, должны соответствовать требованиям по обеспечению

безопасности жизни, здоровья, окружающей среды, а также иметь сертификаты, технические паспорта и другие документы, удостоверяющие их качество. Копии указанных документов должны быть предоставлены Исполнителем Заказчику по его требованию в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты поступления соответствующего запроса.

10.4. Исполнитель вправе передавать установленное на объекте (объектах) энергосервиса оборудование в залог третьим лицам, в том числе в качестве обеспечения исполнения своих обязательств перед Заказчиком по настоящему Контракту.

10.5. По истечении срока действия Контракта право собственности на оборудование и устройства, установленные на объекте (объектах) энергосервиса, переходит в государственную собственность города Москвы без дополнительной платы в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Заказчик учитывает оборудование в составе имущества, закрепленным за ним на праве оперативного управления и ставит в известность уполномоченный орган в сфере имущественных отношений о стоимости и спецификациях данного оборудования.

10.6. Исполнитель обязан передать Заказчику установленные на объекте (объектах) энергосервиса оборудование и устройства в исправном состоянии по акту приема-передачи оборудования.

10.7. В случае досрочного расторжения или прекращения настоящего Контракта Заказчик вправе требовать от Исполнителя передачи ему всего установленного оборудования и устройств, чертежей, отчетов и иных материалов, подготовленных Исполнителем, отдельных и неотделимых улучшений, произведенных Исполнителем в течение срока действия настоящего Контракта в целях осуществления энергосберегающих мероприятий по настоящему Контракту, Заказчику при условии компенсации Исполнителю фактически понесенных расходов на приобретение, доставку, монтаж и эксплуатацию оборудования и устройств, расходы на обслуживание кредитных средств - в части, неоплаченной за счет экономии энергетических ресурсов по настоящему Контракту. В этом случае соответствующее оборудование, устройства, материалы, отдельные и неотделимые улучшения, переходят в собственность города Москвы после их передачи Исполнителем, которая должна быть осуществлена не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с момента компенсации Исполнителю соответствующих расходов.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

11.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение настоящего Контракта Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Контракта.

11.2. Исполнитель несет ответственность за неисполнение обязательств по достижению определенной в настоящем Контракте доли размера экономии, определяемого по итогам расчетного периода в виде начисления неустойки (штрафа, пени). Неустойка (штраф, пеня) определяется как произведение одной сотой действующей на день уплаты неустойки (штрафа, пеней) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на произведение цены (тарифа) энергетического ресурса, фактически сложившейся за период достижения предусмотренного настоящим Контрактом размера экономии (доли размера экономии) и разницы между размером экономии энергетического ресурса в натуральном выражении, который должен был **быть** достигнут Исполнителем по настоящему Контракту за расчетный период, и фактически достигнутым в результате исполнения настоящего Контракта в соответствующий период размером экономии в натуральном выражении, на количество дней в соответствующем расчетном периоде, в котором указанная экономия не достигнута.

11.3. Под фактически сложившейся ценой (тарифом) за период исполнения настоящего Контракта на соответствующий энергетический ресурс понимается средневзвешенная цена (тарифа), равная отношению суммы произведений объемов поставки (купли-продажи, передачи) энергетического ресурса и тарифов (цен), по которым осуществлялись расчеты за соответствующие объемы энергетического ресурса, сложившиеся за период достижения размера экономии (доли размера экономии), к суммарному объему поставки (купли-продажи, передачи) энергетического ресурса за этот период.

11.4. Исполнитель несет ответственность перед Заказчиком за допущенные отступления от требований действующего законодательства Российской Федерации, в том числе требований технических регламентов при осуществлении энергосберегающих мероприятий. В случае отступления от установленных законодательством Российской Федерации требований, Заказчик вправе потребовать устранения выявленных отступлений.

11.5. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по соблюдению параметров условий деятельности Заказчика, установленных законодательством Российской Федерации, включая требования технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, других нормативных документов в области строительства, санитарных правил и норм, гигиенических нормативов при выполнении энергосберегающих мероприятий, Исполнитель обязан безвозмездно устранить выявленные недостатки и компенсировать убытки, возникшие у Заказчика в ходе осуществления энергосберегающих мероприятий.

11.6. Требования пунктов 11.5 и 11.6 настоящего Контракта выполняются Исполнителем с учетом особенностей, предусмотренных пунктом 3.5 настоящего Контракта.

11.7. Исполнитель не несет ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Контракту в случае отсутствия вины Исполнителя, в том числе из-за несоответствия (недостаточности) объема и качества поставляемого энергетического ресурса тому объему, который указан в контракте поставки энергетического ресурса между поставщиком и Заказчиком.

11.8. В случае, если Исполнитель докажет путем проведения независимой экспертизы или составления двустороннего акта освидетельствования, что показатели экономии энергетических ресурсов не были достигнуты по причинам, зависящим от Заказчика, а он при этом не уведомил Исполнителя обо всех существенных изменениях функционирования объекта, то он освобождается от рисков потери собственных затрат. Вина Заказчика может быть доказана при:

нарушении режима работы и режима эксплуатации объекта (объектов) энергосервиса;

нарушении режимов работы и эксплуатации оборудования, правил техники безопасности;

неисполнении пункта 7.10 настоящего Контракта;

увеличении площади объекта (объектов) энергосервиса путем пристройки к существующим;

изменении назначения помещений и объекта (объектов) энергосервиса в целом по сравнению с тем, которое было до момента исполнения Перечня мероприятий (в том числе сдача в аренду, субаренду своих помещений после исполнения Перечня мероприятий);

подключении дополнительных потребителей, как внутренним сетям, так и к наружным;

существенном изменении (более 3% (Трех процентов)) от существующего на 1 января (года заключения настоящего Контракта) количества работающего персонала в сторону его увеличения;

полной или частичной модернизации и реконструкции инженерно-технического оборудования на более энергоемкое и др.

11.9. Нарушения фиксируются в Акте обследования объекта, который

подписывается представителями Исполнителя и Заказчика.

11.10. Уплата неустойки или применение иной формы ответственности не освобождает Стороны от исполнения обязательств по настоящему Контракту.

11.11. В случае просрочки исполнения Заказчиком обязательств, предусмотренных настоящим Контрактом, неустойка начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательств, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного Контрактом срока исполнения обязательств в размере одной трехсотой действующей на день уплаты неустойки (штрафа, пеней) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от размера платежа, который должен быть уплачен заказчиком.

12. ЭКСТРЕННЫЕ СИТУАЦИИ

12.1. Под экстренной ситуацией в рамках настоящего Контракта понимается такая ситуация, когда:

существуют признаки неизбежной поломки оборудования, устройств, конструкций, которые могут подвергнуть риску эксплуатации объекта (объектов) энергосервиса или работу на объекте (объектах) энергосервиса;

любой дефект (поломка) оборудования, установки, устройства, конструкции который может причинить вред здоровью или нанести ущерб безопасности лиц, находящихся или которые могут находиться на объекте (объектах) энергосервиса;

дефект, который могут нанести ущерб объекту (объектам) энергосервиса.

12.2. Заказчик не вправе ограничивать доступ Исполнителя к объекту (объектам) энергосервиса в случаях необходимости предотвращения и устранения любых экстренных ситуаций при предъявлении персоналом Исполнителя или уполномоченных им лиц служебных удостоверений личности сотрудников.

12.3. В случае если Стороне становится известно об экстренной ситуации, она обязана немедленно проинформировать об этом другую Сторону.

12.4. В случае если Исполнителю становится известно о возникновении экстренной ситуации по вине Исполнителя, он обязан незамедлительно приступить к устранению данной ситуации.

12.5. В случае если Заказчику становится известно о возникновении экстренной ситуации по вине Заказчика, он обязан незамедлительно приступить к устранению данной ситуации.

12.6. Расходы, понесенные в связи с устранением экстренной ситуации, несет та Сторона, по вине которой возникла данная ситуация.

12.7. Под экстренной ситуацией, возникшей по вине Исполнителя, в рамках настоящего Контракта понимается ситуация, возникшая в связи с дефектами оборудования, устройств, материалов, установленных в ходе реализации энергосервисных мероприятий, а также возникшая из-за работ по реализации энергосервисных мероприятий в рамках настоящего Контракта.

12.8. Под экстренной ситуацией, возникшей по вине Заказчика, в рамках настоящего Контракта понимается ситуация, возникшая в связи с дефектами оборудования, устройств, материалов, конструкций, в отношении которых по настоящему Контракту не реализуются энергосервисные мероприятия, а также возникшая из-за работ, не связанных с реализацией энергосервисных мероприятий в рамках настоящего Контракта.

12.9. Если виновная в экстренной ситуации Сторона не приступает к немедленному исправлению экстренной ситуации или не отвечает по всем каналам связи (телефон, факс, e-mail, смс) в течение 2 (Двух) часов, другая Сторона вправе исправить ситуацию самостоятельно. При этом виновная Сторона обязана в течение 1 (Одного) месяца после

предъявления другой Стороной соответствующих требований компенсировать понесённые другой Стороной расходы на устранение экстренной ситуации, а также убытки, которые могли бы быть предотвращены, если бы виновная Сторона устранила указанную экстренную ситуацию самостоятельно.

13. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

13.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в связи с выполнением настоящего Контракта, его изменением, расторжением или признанием недействительным будут разрешаться Сторонами путем переговоров и рассмотрения их на заседаниях согласительной комиссии, состоящей из руководителя Заказчика, руководителя или заместителя руководителя Исполнителя, представителя Департамента топливно-энергетического хозяйства города Москвы, представителя Государственного казённого учреждения города Москвы «Энергетика» с соблюдением претензионного порядка.]

13.2. Переговорная процедура осуществляется в установленном настоящим разделом Контракта порядке и начинается с момента направления письменного уведомления Стороны о возникновении спора (претензии) по вопросам, указанным в пункте 12.1 настоящего Контракта.

13.2.1. Претензия подлежит рассмотрению и разрешению на заседании согласительной комиссии в течение 10 (Десяти) дней с момента ее получения.

13.2.2. Решение согласительной комиссии, является окончательным и обязательным для Сторон.

13.2.3. В случае если была инициирована переговорная процедура с участием согласительной комиссии, ни одна из Сторон не вправе передавать спор на рассмотрение в судебные органы.

13.3. В случае возникновения разногласий по любому техническому или финансовому вопросу, возникшему в связи с выполнением сторонами настоящего Контракта (в том числе если Заказчик оспаривает выполненный Исполнителем пересчет значений потребления энергетического ресурса в расчетном периоде к условиям базисного периода, касающимся факторов, влияющих на объем потребления энергетического ресурса), если такие разногласия не были разрешены путем переговоров либо на заседаниях согласительной комиссии, Стороны обязаны обратиться за разрешением спора к независимой экспертной организации, определяемой по соглашению Сторон – в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента возникновения таких разногласий.

13.4. Решение экспертной организации оформляется актом, подписываемым обеими Сторонами, и является окончательным и обязательным для исполнения Сторонами – в рамках условий, предусмотренных настоящим Контрактом. Решения данной экспертной организации не могут предполагать изменение существенных условий настоящего Контракта.

13.5. В случае, если процедура разрешения спора с привлечением независимой экспертной организации была инициирована одной из Сторон настоящего Контракта, то ни одна из Сторон не вправе передавать спор на рассмотрение в арбитражный суд, пока экспертная организация не вынесет окончательное решение.

13.6. Расходы по оплате услуг независимой экспертной организации несёт та Сторона, по инициативе которой привлекается экспертная организация.

13.7. В случае недостижения взаимного согласия путем переговоров, споры по настоящему Контракту разрешаются в Арбитражном суде города Москвы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

14. СРОК ДЕЙСТВИЯ КОНТРАКТА

14.1. Настоящий Контракт вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до _____ года.

14.2. Окончание срока действия настоящего Контракта не освобождает Стороны от взятых на себя гарантийных обязательств по Контракту в течение установленных гарантийных сроков.

15. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ КОНТРАКТА

15.1. Настоящий Контракт может быть расторгнут:

- по соглашению Сторон;
- в судебном порядке;
- в одностороннем порядке в следующих случаях:

По инициативе Заказчика:

1. Если Исполнитель не приступает к исполнению контракта в срок, установленный Контрактом или нарушает график выполнения работ (оказания услуг), предусмотренный Контрактом, или выполняет работу (оказывает услугу) так, что окончание ее к сроку, предусмотренному Контрактом, становится явно невозможно, либо в ходе выполнения работ (оказания услуг) стало очевидно, что она не будет выполнена (оказана) надлежащим образом в установленный срок.
2. Если отступления в работе (услуге) от условий Контракта или иные недостатки результата работы (услуги) в установленный Заказчиком разумный срок не были устранены либо являются существенными и неустраняемыми.
3. Если в ходе исполнения Контракта установлено, что Исполнитель не соответствует установленным документацией о закупке требованиям к участникам закупки или предоставил недостоверную информацию о своем соответствии таким требованиям, что позволило ему стать победителем.

По инициативе Исполнителя:

1. Неоднократный (от двух и более раз) необоснованный отказ от приемки работ, услуг.
2. Непредставление объекта, пригодного для выполнения работ, технической документации, что препятствует исполнению Контракта, а также при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение указанных обязанностей не будет произведено в установленный срок.

15.2. Заказчик вправе обратиться в суд в установленном законодательством Российской Федерации порядке с требованием о расторжении настоящего Контракта в следующих случаях: при существенном нарушении Контракта Исполнителем;

установления недостоверности сведений, содержащихся в документах, представленных Исполнителем на этапе размещения заказа, указанного в преамбуле настоящего Контракта;

установления факта предоставления недостоверной банковской гарантии;

установления факта проведения ликвидации Исполнителя - юридического лица или наличия решения арбитражного суда о признании Исполнителя банкротом и открытии в отношении него конкурсного производства;

установления факта приостановления деятельности Исполнителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

наличия у Исполнителя задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год, размер которой превышает 25% (Двадцать пять процентов) балансовой стоимости активов Исполнителя по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период, при условии, что Исполнитель не обжалует наличие указанной задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

15.3. Основаниями для досрочного прекращения действия настоящего Контракта являются: в случае, когда федеральные, региональные или местные нормативные правовые акты устанавливают нормы, которые ухудшают положение Исполнителя таким образом, что он лишается того, на что вправе был рассчитывать в момент заключения настоящего Контракта, при условии, что по независящим от Исполнителя причинам (юридическим или иным) Контракт не может быть изменён для того, чтобы в достаточной степени компенсировать Исполнителю потенциальный ущерб от таких норм;

в случае обнаружения Исполнителем в течение года после подписания Контракта, скрытых технических недостатков объекта (объектов) энергосервиса, существование которых нельзя было разумно предвидеть или выявить при технических обследованиях;

в случае закрытия, прекращения функционирования, перепрофилирования объекта (объектов) энергосервиса.

15.4. В случае, если в течение 5 (пяти) или более расчетных периодов подряд фактическая величина экономии энергетического ресурса была по вине Исполнителя ниже планового показателя экономии на 15 (пятнадцать) или более процентов (от планового показателя экономии), Заказчик вправе обратиться в суд для расторжения настоящего Контракта на основании существенного нарушения Исполнителем условий Контракта.

15.5. Настоящий Контракт прекращает свое действие с момента, определяемого по соглашению Сторон, при наступлении обстоятельств, указанных в пункте 15.3 настоящего Контракта.

15.6. Настоящий Контракт может быть изменен по взаимному письменному соглашению обеих Сторон, если данное изменение не противоречит законодательству Российской Федерации.

15.7. Заказчик не имеет права переходить на расчеты с ресурсоснабжающими организациями за поставленные энергетические ресурсы по двухставочным (многоставочным) тарифам за исключением случаев, когда такой переход является обязательным для Заказчика в соответствии с требованиями действующего законодательства или когда для ресурсоснабжающей организации не установлены иные тарифы.

16. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

16.2. Сторона освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Контракту, если это неисполнение явилось

следствием действия обстоятельств непреодолимой силы или изменения законодательства Российской Федерации.

16.3. Для целей настоящего Контракта обстоятельства непреодолимой силы понимаются как обстоятельства, наступившие в результате событий, происшедших после заключения настоящего Контракта, в отношении которых одновременно выполняются следующие условия:

16.2.1. не зависят от воли сторон;

16.2.2. не могли быть предвидены либо предотвращены какой-либо Стороной ни до, ни после заключения настоящего Контракта;

16.2.3. Сторона не в состоянии предотвратить или преодолеть последствия их наступления, принимая все разумные меры, а также

16.2.4. не являются следствием действия или бездействия какой-либо Стороны.

16.4. К обстоятельствам непреодолимой силы могут быть отнесены, без ограничений, чрезвычайные обстоятельства любого рода, в том числе:

16.3.1. война и военные действия (вне зависимости от того, объявлена ли война), завоевание, действия внешних вооруженных сил;

16.3.2. насильственное изменение политического режима, терроризм, революция, восстание, военный или иной переворот, гражданская война;

16.3.3. беспорядки, волнения, забастовки или локауты, инициированные лицами, не являющимися работниками Предприятия;

16.3.4. стихийные бедствия, в том числе землетрясения, ураганы, тайфуны, наводнения;

16.3.5. скрытые технические недостатки объекта (объектов) энергосервиса, существование которых нельзя было разумно предвидеть или выявить при технических обследованиях объекта (объектов) энергосервиса.

16.5. Сторона, которая не может исполнить свои обязательства в рамках настоящего Контракта как в результате наступления обстоятельств непреодолимой силы, так и по любым другим причинам, обязана:

16.4.1. незамедлительно сообщить другой Стороне о наступлении и характере обстоятельств, послуживших причиной сообщения;

16.4.2. без промедления предпринять все возможные шаги для улучшения и исправления ситуации;

16.4.3. в кратчайшие сроки после прекращения данных обстоятельств возобновить полное выполнение положений настоящего Соглашения.

16.6. Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы выполняемым работам или оборудованию нанесен значительный ущерб или действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 3 (Трёх) месяцев каждая из Сторон имеет право обратиться к другой Стороне настоящего Контракта с предложением о пересмотре положений настоящего Контракта или прекращении его действия. В случае пересмотра условий настоящего Контракта, Стороны заключают дополнительное соглашение, устанавливающее новые условия Контракта, которое с момента его подписания становится неотъемлемой частью настоящего Контракта.

17. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ

17.2. По настоящему Контракту допускается уступка прав требования Исполнителя к Заказчику третьим лицам.

17.3. Исполнитель обязан уведомить Заказчика о состоявшейся уступке прав. В случае отсутствия данного уведомления, все платежи, сделанные Заказчиком в пользу Исполнителя по настоящему Контракту, считаются исполненными надлежащим образом.

17.4. Уступка прав требования не освобождает Исполнителя от ответственности

установленной в разделе 11 настоящего Контракта, а также от гарантийных обязательств по настоящему Контракту. |

18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

18.2. Отношения сторон, не урегулированные положениями настоящего Контракта, регулируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

18.3. Настоящим Контрактом не предусматривается компенсация Исполнителю как участнику размещения заказа затрат, понесенных им при проведении подготовительных работ в целях формирования конкурсного предложения.

18.4. В случае ликвидации Исполнителя или проведения в отношении Исполнителя процедуры признания несостоятельным (банкротом), последний обязан письменно уведомить Заказчика о проведении ликвидации или проведении в отношении его процедуры признания несостоятельным (банкротом) не позднее 1 (Одного) рабочего дня со дня принятия решения о начале проведения ликвидации или введения процедуры банкротства соответственно.

18.5. В случае приостановления деятельности Исполнителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, Исполнитель обязан письменно уведомить Заказчика о приостановлении своей деятельности не позднее 1 (Одного) рабочего дня со дня принятия решения о приостановлении деятельности Исполнителя.

18.6. В случае начала реорганизации Исполнителя, Исполнитель обязан письменно уведомить Заказчика о начале своей реорганизации не позднее 1 (одного) рабочего дня со дня принятия решения о реорганизации Исполнителя.

18.7. В случае изменения наименования, смены руководителя, изменения юридического адреса и адреса места нахождения (почтового адреса), банковских реквизитов, контактных номеров телефонов (факсов) и иных реквизитов Исполнителя, последний обязан письменно уведомить Заказчика о таких изменениях не позднее 1 (Одного) рабочего дня со дня изменения.

18.8. Перемена Исполнителя по настоящему Контракту не допускается, за исключением случаев, если новое юридическое лицо является правопреемником Исполнителя.

18.9. Все письма, в том числе заявления, извещения, уведомления и претензии, иные письменные документы, которыми Стороны обмениваются в ходе исполнения Контракта (далее – корреспонденция), могут направляться Сторонами друг другу любыми средствами связи при условии наличия подтверждения, что указанная корреспонденция исходит от Сторон Контракта.

18.10. Все уведомления Сторон, связанные с исполнением настоящего Контракта, направляются в письменной форме по почте заказным письмом по фактическому адресу Стороны, указанному в ст. 18.13 настоящего Контракта, или с использованием факсимильной связи, электронной почты с последующим представлением оригинала. Уведомления считаются доставленными в соответствии со ст. 165.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

18.11. Настоящий Контракт подлежит обязательному учету в соответствии с законодательством Российской Федерации.

18.12. Настоящий Контракт составлен на ____ листах, в ____ экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон.

18.13. К Контракту прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1. Техническое задание на осуществление действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов на _____;

Приложение №2. Форма акта о достигнутой экономии энергетических ресурсов;

Приложение №3. Копии всех действующих контрактов ресурсоснабжения объекта (объектов) энергосервиса, контрактов обслуживания приборов учета с третьими лицами, энергетического паспорта объекта (объектов) энергосервиса;

Приложение №4. Форма акта приемки энергосберегающего мероприятия (этапа энергосберегающего мероприятия).

18.14. Адреса для корреспонденции:

Адрес(а) Заказчика: _____

e-mail: _____

Факс: _____

Адрес(а) Исполнителя: _____

e-mail: _____

Факс: | _____

19. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Заказчик:

Адреса:

- юридический:

- фактический:

Телефон

Электронный адрес:

Получатель: л/с

ОГРН

ИНН

КПП

БИК

р/с

От Заказчика:

м.п. _____

Исполнитель:

Адреса:

- юридический:

- фактический:

Телефон

Электронный адрес:

Получатель: л/с

ОГРН

ИНН

КПП

БИК

р/с

От Исполнителя: _____

м.п. _____

Тема 3.6. Инвестиционные контракты

1. Договор инвестирования и его правовое регулирование.
2. Основные термины и определения.
3. Основные положения договора. Рассмотрение образца договора инвестирования.
4. Виды договоров заключаемых инвестором.
5. Совместное инвестирование и долевое строительство.
6. Государственно-частное партнерство. Основные варианты (схемы) государственно-частного партнерства.
7. Договоры, выполняемые за счет бюджетного финансирования.
8. Понятие и признаки долевого участия.
9. Договоры в отношении земельных участков.
10. Договоры с банками.

Вопросы для обсуждения:

ДОГОВОР ИНВЕСТИРОВАНИЯ

2.

«» 2022 г.

в лице , действующего на основании , именуемый в дальнейшем «**Инвестор**», с одной стороны, и в лице , действующего на основании , именуемый в дальнейшем «**Заказчик-Застройщик**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Инвестиции** – собственные, заемные и/или привлеченные денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, вкладываемые Инвестором с целью получения прибыли. В соответствии с настоящим Договором инвестиции являются средствами целевого финансирования (абзац 10 подп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ).

1.2. **Инвестиционная деятельность** – вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и реализации проекта.

1.3. **Проект** – необходимая проектная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами), а также описание организационно-технических мероприятий по созданию инвестиционного объекта с использованием инвестиций в форме проведения работ.

1.4. **Результат инвестиционной деятельности (объект)** – культурный центр, создаваемый по адресу: _____, строительство которого будет осуществляться в соответствии с Проектом.

1.5. **Подрядчики** – физические и юридические лица, которые выполняют проектные и строительные работы по договорам строительного подряда, заключаемым с Заказчиком-Застройщиком.

1.6. **Работы** – весь объем практических работ по строительству результата инвестиционной деятельности, подлежащий выполнению Заказчиком-Застройщиком в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.7. **Земельный участок** – участок общей площадью _____ кв. м, кадастровый № _____, находящийся по адресу: _____, предоставленный Заказчику-Застройщику в аренду для создания результата инвестиционной деятельности на основании _____ на период разработки исходно-разрешительной, проектной документации и строительства результата инвестиционной деятельности.

1.8. **Проектная документация** – исходно-разрешительная, техническая документация, технические условия и паспорта на материалы, оборудование, конструкции и комплектующие изделия, смета, а также иная документация, прямо не упомянутая выше, но необходимая для выполнения работ и технической эксплуатации результата инвестиционной деятельности.

1.9. **Общая площадь результата инвестиционной деятельности** – сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения) всех этажей (в том числе технического, подвального и чердачного), измеряемая по внутренним поверхностям стен и встроенно-пристроенных помещений.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Заказчик-Застройщик обязуется выполнить работы и совершить все необходимые действия по реализации Проекта по созданию Результата инвестиционной деятельности (объекта) на земельном участке, а Инвестор обязуется передать Заказчику-Застройщику денежные средства в сумме, установленной настоящим Договором, для реализации проекта и выплатить Заказчику-Застройщику вознаграждение. По завершении инвестиционного проекта Заказчик-Застройщик передает Инвестору результат инвестиционной деятельности.

2.2. Инвестиции, полученные от Инвестора, будут направляться на создание результата инвестиционной деятельности, выполнение всех необходимых работ и иных действий, требуемых для осуществления проекта, и контроль за выполнением работ.

2.3. В настоящем Договоре содержатся элементы различных договоров, предусмотренных Гражданским кодексом РФ (смешанный договор). К отношениям Сторон по выполнению Заказчиком-Застройщиком работ по настоящему Договору применяются правила Гражданского кодекса РФ о договоре строительного подряда, если настоящим Договором не предусмотрено иное. К отношениям Сторон по совершению Заказчиком-Застройщиком юридических и иных действий по поручению, данному Инвестором в настоящем Договоре, применяются правила Гражданского кодекса РФ об агентском договоре и договоре комиссии, если настоящим Договором не предусмотрено иное. При этом Заказчик-Застройщик действует от своего имени, но за счет Инвестора.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

3.1. Размер инвестиций по настоящему Договору составляет рублей.

3.2. Инвестиции направляются на реализацию Проекта в сроки, установленные Графиком финансирования, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Заказчика-Застройщика, указанный в разделе 11 настоящего Договора.

3.3. Инвестиции, предоставляемые Инвестором для реализации Проекта, рассматриваются Сторонами как средства целевого финансирования, направляемые исключительно на реализацию Проекта.

3.4. Размер инвестиций, установленный п.3.1 настоящего Договора, может быть увеличен в следующих случаях: .

3.5. Увеличение размера инвестиций производится на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору, подписываемого Сторонами.

3.6. За выполнение Заказчиком-Застройщиком работ и выполнение поручений по настоящему Договору Инвестор выплачивает Заказчику-Застройщику вознаграждение в размере рублей.

3.7. Вознаграждение, установленное п.3.6 настоящего Договора, выплачивается в соответствии с Графиком выплаты вознаграждения, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора, путем перечисления суммы вознаграждения на расчетный счет Заказчика-Застройщика, указанный в разделе 11 настоящего Договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Инвестор обязан:

4.1.1. Осуществить финансирование по настоящему Договору в полном объеме и в порядке, установленном настоящим Договором, а также выплачивать вознаграждение Заказчику-Застройщику в размере, порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

4.1.2. В -дневный срок после подписания настоящего Договора передать Заказчику-Застройщику утвержденный Инвестором Проект в составе: .

4.1.3. При необходимости принять участие в согласовании с уполномоченными государственными органами, утверждении и получении разрешительной и иной документации, необходимой для осуществления работ в соответствии с Договором.

4.1.4. Назначить представителей для участия в работе комиссии по приемке завершеного строительством объекта.

4.1.5. Осуществить приемку объекта от Заказчика-Застройщика по настоящему Договору путем подписания акта приема-передачи.

4.1.6. С момента принятия объекта нести бремя его содержания, в том числе риск случайной гибели, а также нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.7. Выполнить надлежащим образом иные свои обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

4.2. Инвестор имеет право:

4.2.1. Осуществлять контроль за соответствием объема и качества, выполняемых Подрядчиком работ по созданию результата инвестиционной деятельности. При осуществлении контроля за ходом выполнения работ Инвестор или его уполномоченное лицо должен перемещаться по строительной площадке в сопровождении уполномоченного представителя Заказчика-Застройщика, строго соблюдая при этом правила техники безопасности.

4.2.2. Проверять в любое время ход и качество работ, соответствие используемых материалов, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность других субъектов инвестиционной деятельности.

4.2.3. С согласия Заказчика-Застройщика передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу при условии принятия последним обязанностей, условий и обязательств по настоящему Договору. Частичная и/или полная передача прав и обязанностей оформляется соответствующим договором.

4.3. Заказчик-Застройщик обязан:

4.3.1. Используя внесенные Инвестором инвестиции, обеспечить реализацию Проекта, в том числе:

- обеспечить подготовку строительной площадки;
- организовать производство работ Подрядчиками, обеспечить процесс строительства материалами и оборудованием;
- обеспечить надлежащее выполнение привлеченными Подрядчиками необходимых строительно-монтажных работ;
- управлять строительством, осуществлять контроль за его ходом в строгом соответствии с Проектом и условиями настоящего Договора, в соответствии со СНиП, техническими регламентами, иными правилами производства строительно-монтажных работ;
- произвести оплату работ Подрядчикам и оплату иных необходимых работ и услуг;
- координировать деятельность проектных, строительно-монтажных, специализированных и других организаций.

Для выполнения проекта Заказчик-Застройщик обязан обеспечить выполнение Подрядчиками следующих видов работ:

- строительные работы (общестроительные работы ниже отметки «0», общестроительные работы выше отметки «0»);
- отделочные работы;
- устройство сетей внутренних коммуникаций: отопление, вентиляцию, узел управления, сантехнические работы ниже отметки «0», сантехнические работы выше отметки «0», электроснабжение;
- устройство сетей наружных коммуникаций: теплосети, сети холодного и горячего водоснабжения;
- обустройство подъездных путей к объекту, благоустройство территории.

4.3.2. Обеспечить доступ Инвестора на строительную площадку для контроля за соответствием объема и качества, выполняемых Подрядчиками работ в сопровождении представителя Заказчика-Застройщика. Своевременно извещать Инвестора о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Заказчика-Застройщика, делающих невозможным надлежащее (качественное и своевременное) выполнение Заказчиком-Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

4.3.3. Обеспечить ввод объекта в эксплуатацию и его сдачу приемочной комиссии.

4.3.4. После сдачи объекта в эксплуатацию передать его Инвестору по акту приема-передачи.

4.3.5. В ходе передачи результата инвестиционной деятельности обеспечить устранение по требованию административно-технической инспекции и других уполномоченных организаций недостатков и дефектов, указанных в акте о дефектах.

4.3.6. Передать Инвестору необходимые документы (копии), имеющиеся у Заказчика-Застройщика, для государственной регистрации права собственности на результат инвестиционной деятельности.

4.3.7. Осуществлять инвестиционную деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, исполнять требования, предъявляемые государственными органами и органами местного самоуправления, не противоречащие нормам законодательства Российской Федерации.

4.3.8. Осуществить контроль за порядком и объемом направления инвестиций Инвестором в соответствии с условиями настоящего Договора. Использовать средства, получаемые от Инвестора, по целевому назначению.

4.3.9. Обеспечить ежеквартально, не позднее числа месяца, следующего за отчетным кварталом, предоставление Инвестору отчета о выполнении настоящего Договора.

4.3.10. Выполнить иные обязанности, возложенные на него настоящим Договором.

4.4. Заказчик-Застройщик вправе:

4.4.1. Требовать от Инвестора исполнения взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

4.4.2. Определять в соответствии с настоящим Договором и проектом объемы и конкретные направления использования инвестиций.

4.4.3. Привлекать Подрядчиков для выполнения работ.

4.4.4. Обеспечивать контроль за соответствием объема и качества выполняемых работ.

4.4.5. С согласия Инвестора передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам.

5. СРОКИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ИНВЕСТОРУ РЕЗУЛЬТАТА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ОБЪЕКТА)

5.1. Срок осуществления Проекта составляет и исчисляется со дня передачи Инвестором Заказчику-Застройщику Проекта (п.4.1.2 настоящего Договора). В случае необходимости этот срок может быть продлен Сторонами на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору, подписываемого Сторонами. Сроки выполнения отдельных видов работ по строительству Объекта, сроки завершения определенных этапов по настоящему Договору устанавливаются в Графике производства работ.

5.2. По окончании реализации Проекта и при готовности объекта к передаче Заказчик-Застройщик направляет Инвестору соответствующее уведомление. Передача Инвестору результата инвестиционной деятельности (объекта) осуществляется по акту приема-передачи объекта. Акт подписывается обеими Сторонами или их уполномоченными представителями и удостоверяет выполнение Сторонами своих обязательств по настоящему Договору и отсутствие у Сторон взаимных претензий имущественного и неимущественного характера.

5.3. Право собственности на объект оформляется Инвестором самостоятельно после передачи ему результата инвестиционной деятельности.

5.4. После передачи объекта Инвестору Стороны примут все необходимые меры для оформления прав Инвестора на земельный участок.

5.5. Свидетельством качества передаваемого Инвестору результата инвестиционной деятельности, его соответствия строительным-техническим нормам и правилам, Проекту

является подписание приемочной комиссией акта приемки законченного строительством результата инвестиционной деятельности в эксплуатацию.

5.6. При принятии результата инвестиционной деятельности Инвестор обязан заявить обо всех недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки. Гарантийный срок по настоящему Договору составляет с момента принятия объекта в эксплуатацию по акту (п.5.5 настоящего Договора).

5.7. При обнаружении недостатков в течение установленного п.5.6 настоящего Договора срока Инвестор имеет право обратиться к Заказчику-Застройщику с требованием об их устранении. Устранение недостатков производится в срок после получения письменного заявления Инвестора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае нарушения Инвестором сроков внесения инвестиций по настоящему Договору, установленных Графиком финансирования, Заказчик-Застройщик вправе увеличить срок исполнения своих обязательств соразмерно периоду просрочки выполнения своих обязательств Инвестором.

6.3. Риск последствий повреждения или гибели результата инвестиционной деятельности переходит от Заказчика-Застройщика к Инвестору при подписании акта приема-передачи объекта по настоящему Договору (п.5.2 настоящего Договора).

6.4. Все споры и разногласия Стороны будут стремиться урегулировать в досудебном порядке.

6.5. В случае недостижения Сторонами соглашения спор передается на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.6. В обеспечение исполнения своих обязательств Заказчик-Застройщик предоставляет Инвестору .

6.7. Заказчик-Застройщик несет ответственность за несоответствия объекта Проекту, строительным нормам и правилам, в том числе выявленные после приемки объекта, в период гарантийного срока.

6.8. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заказчиком-Застройщиком обязанностей по настоящему Договору Инвестор вправе предъявить Заказчику-Застройщику требование .

7. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

7.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также договоров с третьими лицами, участвующими в реализации Проекта, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

8. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях обстоятельств, в частности наводнения, землетрясения, других стихийных бедствий или каких-либо иных явлений природного характера, эпидемии, террористических актов, военных действий, а также изменений в действующем законодательстве, принятия нормативных актов местных органов власти, делающих невозможным выполнение Сторонами взятых на себя обязательств. Надлежащим доказательством наличия указанных выше обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут справки, выдаваемые компетентными органами.

8.2. При изменениях законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение Сторон по сравнению с их состоянием на дату заключения настоящего Договора и приводящих к дополнительным затратам времени и денежных средств, согласованные сроки выполнения работ увеличиваются соразмерно этому времени. Сроки и стоимость Договора в этом случае уточняются в дополнительном соглашении.

8.3. Срок выполнения обязательств по настоящему Договору увеличивается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства и их последствия.

8.4. В случае если вследствие обстоятельств, указанных в п.8.1 настоящего Договора, просрочка в исполнении обязательств по настоящему Договору составит более , любая из Сторон вправе отказаться от невыполненной части Договора. При этом ни одна из Сторон не вправе требовать возмещения убытков.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ИЗМЕНЕНИЕ (РАСТОРЖЕНИЕ) ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами и прекращает свое действие после выполнения Сторонами всех обязательств по нему и завершения взаиморасчетов Сторон.

9.2. Условия настоящего Договора могут быть изменены по соглашению Сторон. Все изменения, дополнения и соглашения к настоящему Договору являются неотъемлемой частью настоящего Договора, если совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

9.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон при условии согласования взаиморасчетов на момент расторжения, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

9.4. В случае консервации не завершеного строительством объекта Стороны продлевают действие настоящего Договора или определяют условия его расторжения.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество.

10.2. Предусмотренные настоящим Договором уведомления, извещения или другие сообщения, имеющие значение для отношений Сторон, должны вручаться лично либо направляться Сторонами друг другу заказными письмами или телеграммами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре в качестве юридических и почтовых адресов Сторон.

10.3. Оформление права собственности на объект не входит в предмет настоящего Договора.

10.4. В случае изменения телефона, места регистрации, почтового адреса, а также иных реквизитов Стороны обязаны немедленно направлять друг другу в предусмотренном выше порядке извещения об этих изменениях. Вся информация и корреспонденция, направленная по телефону и адресу, указанным в настоящем Договоре, считается полученной Стороной, изменившей свой адрес и телефон и не уведомившей об этом, которая и несет риски всех неблагоприятных последствий.

10.5. Одновременно с подписанием Договора Стороны назначают своих уполномоченных представителей по Договору, определив их компетенцию, и уведомляют об этом друг друга.

10.6. После заключения настоящего Договора все предыдущие соглашения между Сторонами – как письменные, так и устные – признаются утратившими свою силу.

10.7. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Инвестор Юр. адрес: Почтовый адрес: ИНН: КПП: Банк: Рас./счёт: Корр./счёт: БИК:

Заказчик-Застройщик Юр. адрес: Почтовый адрес: ИНН: КПП: Банк: Рас./счёт: Корр./счёт: БИК:

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Инвестор _____
Заказчик-Застройщик _____

ФЗ N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве.."

Статья 4. Договор участия в долевом строительстве

1. По договору участия в долевом строительстве (далее также - договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

1.1. По договору участия в долевом строительстве в отношении индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство индивидуального жилого дома с системами инженерно-технического обеспечения в соответствии с проектной декларацией и передать участнику строительства такой дом и имеющиеся у застройщика права на земельный участок, на котором расположен такой дом, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию всех индивидуальных жилых домов, построенных в рамках проекта строительства или его этапа, предусмотренного проектной декларацией, а также построить (создать) объекты, входящие в состав общего имущества, в соответствии с разрешением на строительство (в случае необходимости его получения), а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять указанные в настоящей части дом и земельный участок при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию построенных объектов в границах территории малоэтажного комплекса.

3. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

4. Договор должен содержать:

1) определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в том числе план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на

этаже строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, с указанием сведений в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, о количестве этажей, общей площади многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости (далее - основные характеристики многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости), назначении объекта долевого строительства ([жилое помещение](#), [нежилое помещение](#)), об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства, о его общей площади (для жилого помещения) или площади (для нежилого помещения), количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, наличии и площади частей нежилого помещения (далее - основные характеристики жилого или нежилого помещения), а также условный номер такого объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией;

2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;

4) [гарантийный срок](#) на объект долевого строительства;

5) одно из условий привлечения денежных средств участников долевого строительства:

а) исполнение обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

б) размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном [статьей 15.4](#) настоящего Федерального закона;

в) условия, предусмотренные частью 5 [статьи 18.1](#) настоящего Федерального закона, в случае, указанном в части 1 [статьи 18.1](#) настоящего Федерального закона.

4.2. Договор участия в долевом строительстве в отношении индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса должен содержать:

1) определение подлежащих передаче земельного участка и индивидуального жилого дома, в том числе:

а) площадь [земельного участка](#), условный номер земельного участка, подлежащего образованию в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, адрес земельного участка (при наличии), кадастровый номер земельного участка (в случае, если на день заключения указанного договора земельный участок образован в соответствии с утвержденным проектом межевания территории и сведения о нем внесены в Единый государственный реестр недвижимости);

б) вид права, на котором земельный участок подлежит передаче участнику долевого строительства;

в) реквизиты утвержденных проекта планировки территории и проекта межевания территории, схему расположения сетей;

г) план индивидуального жилого дома с указанием сведений о количестве этажей, в том числе подземных этажей (при их наличии), площади, материале наружных стен и межэтажных перекрытий, количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования;

д) обязательство осуществить строительство (создание) объектов, которые будут входить в состав общего имущества, в соответствии с утвержденными проектом планировки территории, проектом межевания территории и проектной декларацией (далее также - общее имущество);

е) перечень объектов, которые будут входить в состав общего имущества;

2) срок передачи застройщиком индивидуального жилого дома и завершения строительства (создания) объектов, которые будут входить в состав общего имущества (указывается единый срок);

3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;

- 4) [гарантийный срок](#) на индивидуальный жилой дом, который устанавливается договором и не может составлять менее пяти лет;
- 5) реквизиты счета эскроу в уполномоченном банке и сведения о таком банке ([наименование](#), [фирменное наименование](#), место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона).
6. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи участнику долевого строительства несет застройщик.

Статья 5. Цена договора

1. В договоре указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей площади [жилого помещения](#) или площади [нежилого помещения](#), являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства. В случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, [балкон](#), терраса, цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 [статьи 23](#) настоящего Федерального закона.

1.1. В договоре участия в долевого строительстве в отношении индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса отдельно указывается цена договора в отношении индивидуального жилого дома и земельного участка, на котором осуществляется строительство индивидуального жилого дома, в случае, если такой [земельный участок](#) (или земельный участок, из которого подлежит образованию земельный участок, предназначенный для размещения определенного индивидуального жилого дома) находится в собственности застройщика, а также размер затрат на строительство (создание) общего имущества, определяемый в соответствии со [статьей 23.6](#) настоящего Федерального закона, которые подлежат возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых участником долевого строительства (если такие затраты не включены в цену договора в отношении индивидуального жилого дома). Договор должен содержать порядок расчетов в случае превышения допустимого изменения общей площади индивидуального жилого дома и (или) площади земельного участка, на котором строится (создается) индивидуальный жилой дом, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади.

2. По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения. При увеличении цены договора застройщик обязан уплатить отчисления (взносы) в компенсационный фонд пропорционально такому увеличению в порядке, предусмотренном [статьей 23.2](#) настоящего Федерального закона.

3. Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период в безналичном порядке.

4. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном [статьей 9](#) настоящего Федерального закона.

5. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном [статьей 9](#) настоящего Федерального закона.

6. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику [неустойку](#) (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Статья 6. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства

1. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта [недвижимости](#) или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства [неустойку](#) (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

3. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном [Гражданским кодексом](#) Российской Федерации.

Статья 7. Гарантии качества, предусмотренные договором

1. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

2. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 настоящей статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором

использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

3. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 [статьи 9](#) настоящего Федерального закона.

45. [Гарантийный срок](#) для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

6. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение [гарантийного срока](#), если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Статья 8. Передача объекта долевого строительства

1. Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики [жилого помещения](#) или [нежилого помещения](#), являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

2. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта [недвижимости](#).

3. После получения застройщиком в установленном порядке [разрешения](#) на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором.

3.1. Передача застройщиком индивидуального жилого дома и образуемого в соответствии с проектом межевания земельного участка, на котором расположен данный жилой дом, и принятие указанных объектов участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче индивидуального жилого дома и земельного участка после государственного кадастрового учета таких объектов. В передаточном акте или ином документе о передаче индивидуального жилого дома и земельного участка указываются дата передачи, кадастровые номера и основные характеристики индивидуального жилого дома и земельного участка, обязательство по договору аренды земельного участка, права на который подлежат передаче в состав общего имущества, а также иная информация по усмотрению сторон.

3.2. Передача индивидуального жилого дома и земельного участка застройщиком и принятие указанных объектов участником долевого строительства являются основанием для государственной регистрации [права собственности](#) участника долевого строительства на земельный участок, находящийся в собственности застройщика, или аренды, если [земельный участок](#) находится в аренде у застройщика.

4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 настоящей статьи. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Статья 9. Расторжение договора

1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

- 2) неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 [статьи 7](#) настоящего Федерального закона;
- 3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- 4) утратил силу. - Федеральный закон от 13.07.2020 N 202-ФЗ;
- 5) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

1.1. По требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта [недвижимости](#), в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;
- 2) существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;
- 3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- 4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

1.2. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

Статья 10. Ответственность за нарушение обязательств по договору

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором [неустойки](#) (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Статья 12. Исполнение обязательств по договору

1. Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

2. Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Статья 12.1. Способы обеспечения исполнения обязательств по договору

1. [Залогом](#) в порядке, установленном [статьями 13 - 15](#) настоящего Федерального закона, должно обеспечиваться исполнение следующих обязательств застройщика по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта [недвижимости](#) на основании одного [разрешения на строительство](#):

- 1) возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом и (или) договором;
- 2) уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве [неустойки](#) (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

Статья 15.4. Особенности привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства в случае размещения таких средств на счетах эскроу

1. В целях привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов [недвижимости](#) путем размещения таких средств на счетах эскроу все участники долевого строительства в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в отношении индивидуального жилого дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса вносят денежные средства в счет уплаты цены [договоров участия](#) в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке в соответствии со [статьей 15.5](#) настоящего Федерального закона (далее - счет эскроу).

1.1. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, индивидуального жилого дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса осуществляется застройщиком за счет средств целевого кредита, участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, который предоставил такой целевой кредит.

1.1-1. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, индивидуального жилого дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса осуществляется застройщиком за счет средств целевого кредита, предоставленного по договору синдицированного кредита (займа), участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке (уполномоченных банках) - участнике (участниках) синдиката кредиторов, определенном таким договором синдицированного кредита (займа).

1.2. При заключении застройщиком договора кредита, предоставленного в целях рефинансирования (перекредитования) указанного в частях 1.1 и 1.1-1 настоящей статьи целевого кредита, участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, заключенным после дня заключения указанного в настоящей части договора кредита, вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, с которым застройщик заключил договор кредита, предоставленного в целях рефинансирования (перекредитования) указанного в частях 1.1 и 1.1-1 настоящей статьи целевого кредита.

1.3. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, индивидуального жилого дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса осуществляется застройщиком за счет средств целевого кредита, при исключении Банком России уполномоченного банка из перечня банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации, участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости после дня исключения Банком России уполномоченного банка из указанного перечня банков, на счета эскроу, открытые в таком уполномоченном банке. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, индивидуального жилого дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса осуществляется застройщиком без привлечения средств целевого кредита, при исключении Банком России уполномоченного банка из указанного перечня банков участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости после дня исключения Банком России уполномоченного банка из указанного перечня банков, на счета эскроу, открытые в другом уполномоченном банке.

2. В случае, указанном в части 1 настоящей статьи, договором участия в долевом строительстве должны быть предусмотрены указанные в пунктах 1 - 4 части 4 [статьи](#)

[4](#) настоящего Федерального закона условия договора, а также обязанность участника долевого строительства (депонента) уплатить цену договора участия в долевом строительстве до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены договором участия в долевом строительстве (депонируемая сумма), на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу с указанием сведений о таком банке ([наименование](#), [фирменное наименование](#), место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона).

2.1. В случае, указанном в части 1 настоящей статьи, договором участия в долевом строительстве в отношении индивидуального жилого дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса должны быть предусмотрены указанные в пунктах 1 - 4 части 4.2 [статьи 4](#) настоящего Федерального закона условия договора, а также обязанность участника долевого строительства (депонента) уплатить цену договора участия в долевом строительстве до получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию построенных объектов в границах территории малоэтажного комплекса посредством внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены договором участия в долевом строительстве (депонируемая сумма), на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу с указанием сведений о таком банке ([наименование](#), [фирменное наименование](#), место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона).

3. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

Статья 15.5. Особенности открытия, ведения и закрытия счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве

1. Счет эскроу для расчетов по [договору участия](#) в долевом строительстве открывается в соответствии с [Гражданским кодексом](#) Российской Федерации с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. Счет эскроу открывается уполномоченным банком (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в целях передачи эскроу-агентом таких средств застройщику (бенефициару) в соответствии с частью 6 настоящей статьи.

4. Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии со [статьей 15.4](#) настоящего Федерального закона, на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта [недвижимости](#), указанных в проектной декларации. По заявлению участника долевого строительства срок условного депонирования денежных средств может быть продлен по истечении шести месяцев, но не более чем на два года.

4.1. Денежные средства на счет эскроу, открытый в целях уплаты цены договора в отношении индивидуального жилого дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса, вносятся после регистрации договора на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев предусмотренный пунктом 2 части 4.2 [статьи 4](#) настоящего Федерального закона срок.

5. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

6. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом застройщику либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

6.1. Внесенные на счет эскроу, открытый в целях уплаты цены договора в отношении индивидуального жилого дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса, денежные средства перечисляются эскроу-агентом застройщику не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод всех индивидуальных жилых домов и объектов капитального строительства, входящих в состав общего имущества в границах территории малоэтажного жилого комплекса, предусмотренных проектом строительства или его этапом в соответствии с проектной декларацией. Указанные в настоящей части денежные средства могут быть направлены также на оплату обязательств застройщика по кредитному договору, если кредитный договор содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору, или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

Тема 4.1. Контрактные стратегии

Вопросы для обсуждения:

1. Договорная структура проекта.
2. Факторы, учитываемые при определении контрактной стратегии
3. Типовые контрактные модели реализации ИСП.
4. Специальные контрактные модели реализации проектов.
5. Интеграционные модели реализации ИСП.

Договорная структура проекта

При реализации инвестиционного строительного проекта, особенно в таких крупных проектах на ранних стадиях важно определиться с контрактной стратегией, то есть выбрать **договорную структуру** (типы подрядчиков, виды, последовательность заключения и взаимосвязь договоров), которая позволит реализовать проект в кратчайшие сроки, с наименьшими затратами и с максимально эффективным управлением рисками.

Важно помнить, что при оценке эффективности контрактной стратегии сроки, стоимость и риски необходимо оценивать в совокупности, поскольку, например, более высокая стоимость строительства может с лихвой компенсироваться более ранним вводом объекта в эксплуатацию и, как следствие, получением прибыли.

При определении контрактной стратегии учитывается множество **факторов**:

место расположения строительной площадки,
особенности отрасли,
вид строящегося объекта,
источник финансирования (собственные средства инвестора,
строительный займ, проектное финансирование и т.д.),
тип строительства («гринфилд», «браунфилд», реконструкция,
расширение, модернизация),
конъюнктура на рынке подрядных услуг,
соотношение компетенций заказчика и подрядчика в области
управления строительством,
характеристики потенциальных контрагентов и др.

Выделяют следующие **основные типы договорной структуры проекта**:

1. заключение договоров с множеством отдельных подрядчиков и управление ими силами собственного внутреннего подразделения – то, что в России часто называется «строительство хозспособом», а на Западе – «multilot» или «multiprime»;
2. сооружение объекта на основе договора EPC;

3. сооружение объекта на основе договора EPC(M) и прямых договоров с отдельными подрядчиками.

ТИПОВЫЕ КОНТРАКТНЫЕ МОДЕЛИ РЕАЛИЗАЦИИ ИСП.

Три ключевых фактора, которые подлежат обязательному анализу при построении контрактной модели инвестиционно-строительного проекта.

1. Контрактная модель начинается с понимания типа Заказчика. Один из 4-х типов Заказчиков, являющиеся собирательными или интегральными портретами задают главный тренд описания Такого Заказчика – его отношение к инжиниринговым компетенциям, применимым в данном инвестиционно-строительном проекте;
2. Поняв главный тренд наличия и использования инжиниринговых компетенций Заказчика, можно перейти к анализу потребности в инжиниринговых услугах на каждом этапе инвестиционно-строительного процесса и, тем самым, уточнить рабочую контрактную модель, предложенную типовой классификацией Заказчика. Уточненная модель – как прототип формирования будущих договорных пулов, описывается стандартными формулами контрактования уже по этапам и видам работ в этапе;

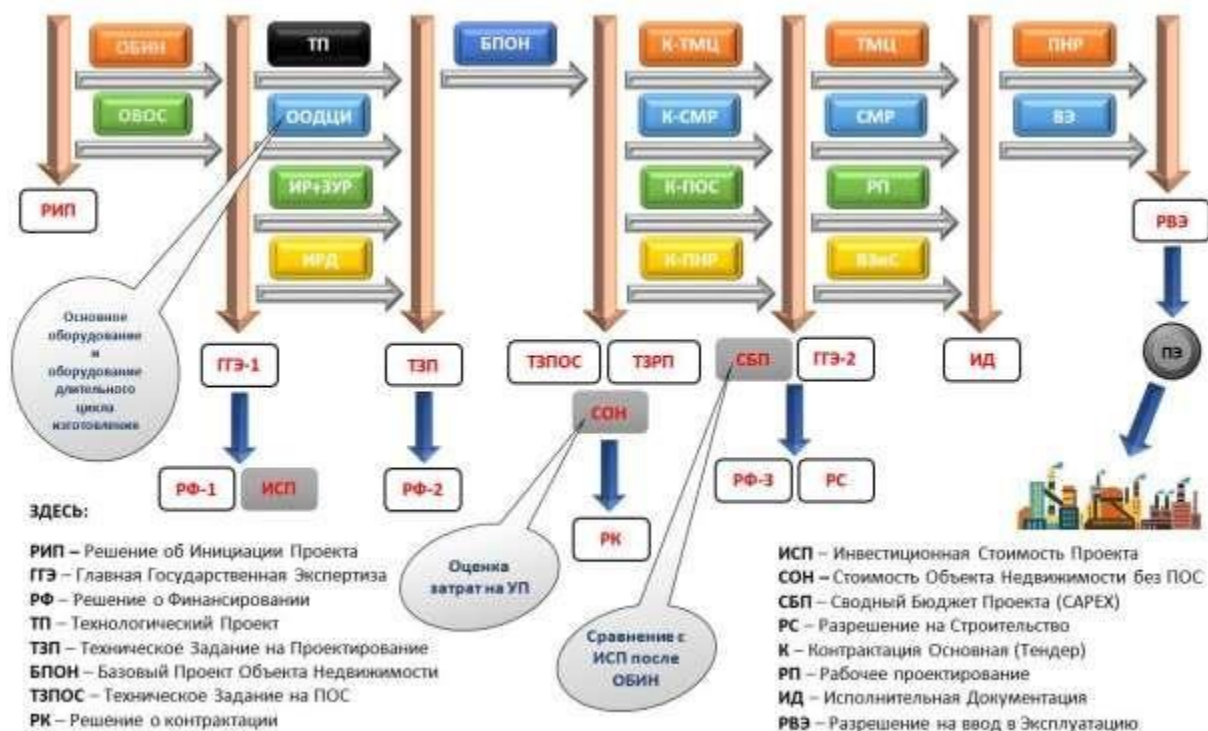


Рис.1 Максимально эффективная схема реализации ИСП

3. Определившись с типом Заказчика и уточненной контрактной моделью, переходим к анализу самого проекта с точки зрения концепции Open Book. Если проект стартует намного раньше всех имеющихся документов, разрешений и проектных решений, то контрактная модель автоматически делится на два этапа: до «Закрытия книги» и после «Закрытия книги», а соответственно, сам контрактный пул делится на три вида договоров:
 - а. Договора, которые закончатся ДО «закрытия книги»;
 - б. Договора, которые будут меняться в процессе выполнения обязательств;

- трансфертные или конверсионные контракты;
- с. Договора, которые будут идти в классическом порядке реализации проектов после «закрытия книги».
4. Получив три группы контрактов и распределив их на протяжении цикла реализации проекта, необходимо заняться снижением рисков исполнения контрактов во всех трех группах. Это касается и порядка отбора исполнителей, и приоритетных методик ценообразования, и политики группирования обязательств исполнителей в комплексные контракты.

Наработанная инжиниринговыми компаниями практика реализации инвестиционно-строительных проектов показала некоторые, наиболее устойчивые комбинации контрактов и самих контрактных моделей, которые широко используются заказчиками и застройщиками во всем мире.

В мировой практике существуют различные договорные типы регулирования отношений в области управления строительством и реализации инвестиционно-строительных проектов. Если расположить основные или типовые варианты контрактных моделей в инвестиционно-строительной деятельности в порядке роста стоимости строительства и объема инвестиций, то получится следующий перечень:

1. Реализация проектов хозяйственным способом;
2. Строительство объектов недвижимости подрядным способом;
3. Привлечение строительного генерального подрядчика;
4. Комплексные контракты на выполнение работ, типа ЕРС – английская аббревиатура (engineering, procurement, construction – инжиниринг, поставки, строительство);
5. Комплексные контракты на услуги организации и управления, типа ЕРСМ – английская аббревиатура (engineering, procurement, construction management – управление инжинирингом, поставками, строительством);
6. Комплексные контракты на услуги Фи-девелопера;
7. Комплексные контракты на привлечение Концессионного Девелопера;
8. Реализация проектов Спекулятивного Девелопмента;
9. Комплексные контракты на сквозной инжиниринг;
10. Прочие комплексные контракты.

Фактическая реализация контрактной модели может быть совершенно иной и корректироваться по ходу выполнения этапов ИСП в зависимости от состояния исполнителей, от качества рынка и наличия на нём соответствующих ресурсов. С учётом длительности исполнения некоторых проектов, модель может реагировать на изменения в законодательстве, рыночные и политические факторы, а также просто по желанию Заказчика в связи с приходом новых лидеров.

Стратегии реализации инвестиционно-строительных проектов приведены в разделе Лекции.

Тема 4.2. Система управления контрактными отношениями

Вопросы для обсуждения:

1. Механизм управления контрактными отношениями в строительстве.
2. Управление контрактными отношениями на основе кластеризации подрядчиков.
3. Контрактный инжиниринг.
4. Модели управления контрактными отношениями.
5. Управление изменениями в контрактах.
6. Управление рисками.
7. Использование ИТ-технологий в контрактной системе.

Управление контрактными отношениями – это совокупность действий по планированию, подготовке, организации, оформлению и исполнению соглашений об установлении, изменении и прекращении гражданских прав и обязанностей.

В современной экономике контрактными отношениями необходимо управлять. Это связано с тем, что хозяйственные операции, выполнение которых организуется посредством заключения и выполнения контрактов того или иного типа, между собой сильно различаются. В силу стремления минимизировать транзакционные издержки экономические субъекты совершают выбор самой оптимальной структуры управления контрактными отношениями, в процессе которых идентифицируются хозяйственные операции.

Способы управления контрактными отношениями.

Управление контрактными отношениями зачастую обозначается как организация транзакций (хозяйственных операций).

Транзакции могут быть организованы одним из следующих способов:

- рыночное управление;
- трехстороннее управление;
- двустороннее управление;
- объединенное управление.

В основе **рыночного управления** контрактными отношениями лежит опора на рынок. В этой связи предусматривается наличие у экономических агентов возможности сменить партнера без существенных издержек. Обеспечивающим механизмом в данном случае выступает конкуренция, которая предполагает множество сопоставимых альтернатив. В то же время конкуренция сопоставимых альтернатив, характерная для рынка, исключается двусторонней зависимостью партнеров по транзакции. Отсюда следует, что данный способ управления применим только к неспециализированным транзакциям.

Трехстороннее управление контрактными отношениями предполагает участие в транзакции третьей стороны, которая должна разрешить спор, возникший между двумя другими сторонами. В этом заключается учет двусторонней зависимости партнеров по транзакции (в отличие от рыночного управления). Подобную организацию транзакции рекомендуется использовать при совершении специфических, случайных инвестиций, поскольку в этом случае отсутствует необходимость в сложных структурах управления.

В рамках **двустороннего управления** контрактными отношениями упор делается на накопленный опыт отношений, который позволяет непрерывно адаптироваться к новым обстоятельствам. Экономическое оправдание этого типа организации транзакции происходит только при длительном применении. Поэтому двустороннее управление преимущественно используется в отношении регулярно повторяющихся транзакций, под которые делаются инвестиции малоспециализированного характера. Последний, кстати, вытекает из сохранения

за каждым из участников транзакции хотя бы некоторой гибкости в плане обращения к рыночным альтернативам.

В рамках *объединенного управления* контрактными отношениями главным механизмом адаптации является административный приказ. Данный тип управления находит эффективное применение при объединении собственности партнеров в рамках одной компании (например, в рамках вертикальной интеграции предприятий, где продукция одного предприятия предназначается для продажи другому предприятию). С одной стороны, это обеспечивает максимальную гибкость в ответ на изменяющиеся обстоятельства, но с другой стороны, это приводит к бюрократизации и ослаблению стимулов сторон контракта.

Контрактные отношения могут управляться разными способами, каждый по отношению друг к другу является альтернативным. Выбор между ними обуславливается содержанием тех транзакционных процессов, которые выступают в качестве предмета контракта.

Механизм контрактных отношений в строительных проектах

Строительство является одной из важнейших отраслей материального производства, которая отличается от других отраслей тем, что ее конечный продукт представляет собой объекты недвижимости. Сооружение объектов недвижимости характеризуется рядом особенностей. Это — процесс протяженный во времени, носящий мультидисциплинарный характер, требующий привлечения серьезных финансовых, технических и профессиональных ресурсов. Объекты строительства, как правило, имеют высокую стоимость. И наконец, построенная недвижимость рассчитана на многолетнюю эксплуатацию.

К особенностям собственно процесса строительства относятся:

- сложность организационных и управленческих структур, создаваемых для выполнения строительных проектов;
- большое количество участников, привлекаемых к выполнению строительных проектов;
- необходимость активного участия заказчика (его представителей) в ходе выполнения строительных работ;
- продолжение взаимоотношений между участниками строительных проектов после ввода объекта строительства в эксплуатацию;
- высокую подверженность процесса строительства внешним рискам;
- повышенную опасность этого вида деятельности;
- высокую общественную и социальную значимость строительства;
- участие государства в регламентации строительной деятельности через лицензирование, государственные стандарты, градостроительные требования, законы, обязательные нормы и правила.

Указанные особенности определяют специфику контрактных отношений, которые складываются в процессе строительства, виды и содержание заключаемых договоров.

Термины «контракт» и «договор» в традиционной российской юридической практике применительно к строительству рассматриваются как синонимы.

Контрактные отношения являются системообразующим фактором инвестиционно-строительного процесса (ИСП), позволяющим участникам проекта регламентировать и осуществлять согласованную между собой и с внешним окружением деятельность по достижению конечного результата инвестиционно-строительного проекта (ИСП).

Системообразующий характер контракта в ИСП определяется следующими причинами:

- контракт является документом, в котором содержится вся информация о проекте, начиная от требований заказчика к объекту строительства и заканчивая договорной ценой и условиями выполнения проекта сторонами, в том числе распределением рисков;
- контракт служит средством согласования интересов контрагентов и является единственным документом, в котором описываются обязательства сторон друг перед другом и их права;

- контракт является средством принуждения выполнения контрагентами своих обязательств по строительному проекту.

Система контрактных отношений может быть очень простой в небольших проектах и весьма сложной и разветвленной в крупных ИСП, однако в любом случае она должна обеспечивать организационную основу для достижения цели проекта в изменяющейся экономической, технологической и политической среде в течение всего проектного цикла, который может длиться от нескольких месяцев до нескольких лет.

Механизм контрактных отношений

Требования, выдвигаемые к строительным контрактам и механизм их выполнения, определяются особенностями строительства как вида деятельности и вытекающей из этих особенностей спецификой отношений строительного подряда.

Основными требованиями, которым должен отвечать **механизм контрактных отношений** в строительных проектах, являются следующие:

- 1) полнота регламентации взаимоотношений сторон;
- 2) обеспечение гласности и взаимопонимания в договорных отношениях;
- 3) адаптивность условий договора;
- 4) обеспечение аффективного обращения с рисками;
- 5) обеспечение адекватной защиты каждой стороны от последствий ошибок, некомпетентности, халатности, нечестности другой стороны и любых нарушений условий договора;

6) устойчивость договорных отношений;

7) унификация условий контракта.

Соответствие указанным требованиям достигается:

на преддоговорной стадии — грамотной организацией подбора подрядчика и других участников проекта;

на стадии подготовки и заключения договора подряда — обеспечением эффективности переговорного процесса и высоким качеством составления условий договора;

на стадии строительства — обеспечением эффективного управления строительным проектом в целом и договорными отношениями в частности, а именно по каждому требованию:

- 1) полнота регламентации взаимоотношений сторон:
 - обеспечением полноты составления условий договора подряда;
 - включением в состав строительного контракта, наряду с условиями договора, других необходимых документов;
- 2) обеспечение гласности и взаимопонимания в договорных отношениях:
 - надлежащей информационной обеспеченностью решения о вступлении каждой стороной в договорные отношения (изучение будущими субъектами договора информации друг о друге) — методы: маркетинговый анализ, предварительная квалификация;
 - открытостью и обоснованностью процедуры, критериев и результатов отбора заказчиком подрядчика;
 - использованием «прозрачного» и понятного механизма формирования цены контракта и ее коррекции;
 - наличием эффективной системы взаимодействия сторон в ходе выполнения контракта (систем связи, документооборота, необходимых процедур и т.д.);
 - установлением партнерских отношений в ходе и в целях реализации строительного проекта.
- 3) адаптивность условий договора:
 - наличием механизмов внесения и эффективной реализации изменений в условия договора об объемах работ, сроках, цене и т.д., которые позволяют учитывать не зависящие от сторон изменения, возникающие по ходу реализации проекта и влияющие на выполнение контракта;

4) обеспечение эффективного обращения с рисками:

- разумным и понятным распределением рисков между сторонами;
- наличием механизмов эффективного взаимодействия сторон в сфере управления рисками;

5) обеспечение адекватной защиты каждой стороны от последствий ошибок, некомпетентности, халатности, нечестности другой стороны и нарушений условий договора:

- включением в условия договора разумных и справедливых санкций (неустоек, пеней и других мер имущественного характера) за ошибки, нарушения, халатность и т.д., а также эффективного механизма их применения;

6) устойчивость договорных отношений:

- включением дополнительных к санкциям методов воздействия сторон друг на друга, позволяющих обеспечить постепенную эскалацию мер принуждения одной стороной другой стороны к надлежащему выполнению условий контракта (например, приостановка или замедление работ подрядчиком в ответ на задержку платежей со стороны заказчика);
- распределением ответственности путем «вписывания» контракта в более широкий контекст взаимоотношений (страхование и перестрахование, поручительство, банковские гарантии, использование института посредничества);

7) унификация условий контракта:

- разработкой и внедрением типовых и примерных форм договоров подряда, оптимизированных для различных моделей и схем реализации ИСП.

Указанные требования применимы ко всем видам договоров, используемых в строительстве, но особенно они важны для договорных отношений по поводу строительного подряда, так как именно договор строительного подряда формирует юридическую и организационную основу любого строительного проекта.

Сущность подрядных договорных отношений состоит в том, что одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его. Данное определение договора подряда представлено в ст. 740 Гражданского кодекса РФ.

Подрядные отношения в строительстве регулируются договором строительного подряда, который представляет собой одну из разновидностей подряда как такового. В соответствии с Гражданским кодексом РФ (п. 1 ст. 740) по договору строительного подряда подрядчик обязуется 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. Строительный подряд может включать строительство или реконструкцию предприятия, жилого дома или другого здания, сооружения или иного объекта, а также неразрывно связанные со строящимся объектом работы: монтажные, пусконаладочные и др. (п. 2 ст. 740). Договор строительного подряда является основным правоотношением при реализации проекта строительства, и вокруг этого договора формируются остальные договорные отношения, возникающие в связи с выполнением проекта.

Модели организации системы контрактных отношений

Модели управления контрактными отношениями

Система управления контрактными отношениями может быть определена в виде четырех моделей:

- 1) модель полной детализации;
- 2) модель централизации с участием уполномоченных органов, уполномоченных учреждений;
- 3) смешанная модель;

4) модель полной централизации.

Первая модель, которую можно назвать децентрализованной, определяет, что все функции, выделенные законом, осуществляются самостоятельно государственными и муниципальными заказчиками. К числу таких функций можно отнести следующие: разработка технического задания, опубликование извещений, документации по процедурам конкурса, аукциона, запроса котировок цен в электронной форме (с 01.01.2022 г. – документация о закупке готовится только для определенных Законом о контрактной системе процедур), создание и работа комиссий, подписание государственных и муниципальных контрактов и гражданско-правовых договоров. Даная модель определяет возможность осуществления закупок с учетом максимальной степени ответственности заказчика.

Вторая модель – централизованная – определяет возможность передачи части функций от государственного и муниципального заказчика к уполномоченным органам.

При реализации данной модели могут быть переданы следующие функции: подготовка технических заданий, разработка извещений, документации по процедурам торгов (с 01.01.2022 г. – документация о закупке готовится только для определенных Законом о контрактной системе процедур), запроса котировок цен, помощь в размещении документации на официальном сайте, создание и работа комиссий. При этом такое полномочие, как подписание государственных и муниципальных контрактов, гражданско-правовых договоров бюджетного учреждения является исключительной прерогативой государственного и муниципального заказчика.

В ходе реализации ФЗ № 44 была введена в действие третья модель организации государственных и муниципальных закупок, которую можно назвать смешанной или частично централизованной либо частично децентрализованной. При этой модели только часть функций передается уполномоченному органу, уполномоченному учреждению, например функция принятия решений комиссиями; либо уполномоченному органу передаются функции по определению поставщиков, подрядчиков, исполнителей (конкурсов, аукционов), а на уровне заказчика остаются функции по проведению запроса котировок цен или заключению контракта с единственным поставщиком. Данная модель дает возможность создания и других организационных основ осуществления муниципальных закупок. Например, создание такой системы, когда уполномоченные органы, уполномоченные учреждения будут осуществлять закупки свыше определенного нормативным актом предела по сумме, а на уровне государственных и муниципальных заказчиков будет определяться обязанность проводить определение поставщика (подрядчика, исполнителя) всеми способами до обозначенного предела. Выбор модели управления закупочными процессами должен быть осуществлен федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления.

Выбор моделей в рамках централизации может быть обусловлен несколькими критериями, к которым могут быть отнесены следующие:

- наличие территориальных органов, их количество и территориальное расположение, в том числе удаленность от центрального аппарата ФОИВ, ОИВ субъекта РФ, ОМСУ;
- наличие подведомственных казенных и бюджетных учреждений, их количество и территориальное расположение, в том числе удаленность от центрального аппарата ФОИВ, ОИВ субъекта РФ, ОМСУ;
- объем и структура закупаемых подведомственными заказчиками ТРУ, а также периодичность осуществления соответствующих закупок (может оцениваться на основании планов закупок и планов графиков закупок подведомственных заказчиков; документов, составляемых в ходе бюджетного планирования, и иных документов);
- специфика сферы деятельности подведомственных учреждений (например, медицина, образование, наука и т.д.), обуславливающая особенности осуществления закупок такими учреждениями;
- управленческий потенциал подведомственных заказчиков, т.е. способность административно-управленческого персонала подведомственных органов и учреждений

эффективно осуществлять организационно-управленческую и финансово-хозяйственную деятельность (может оцениваться с помощью метода экспертных оценок, социологических методов и/или иных методов).

С 01.01.2022 г. в смешанную модель управления механизмом контрактной системы были внесены изменения. Теперь полномочия на планирование закупок, определение ППИ, заключение государственных и муниципальных контрактов, их исполнение, в том числе на приемку поставленных товаров, выполненных работ (их результатов), оказанных услуг, обеспечение их оплаты для бюджетных учреждений и государственных унитарных предприятий субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления, муниципальных казенных, бюджетных учреждений и муниципальных унитарных предприятий могут быть возложены соответственно:

- на ОИВ субъекта РФ;
- КУ субъекта РФ;
- муниципальный орган;
- МКУ или несколько указанных органов, учреждений.

Данные модели могут быть выбраны соответствующими органами власти для более эффективной организации работы государственных или муниципальных заказчиков на федеральном, региональном и муниципальном уровнях, при этом с 01.01.2022 г. определяется возможность еще большей централизации, возникающей на стадии определения поставщика (подрядчика, исполнителя).

Управление контрактными отношениями на основе кластеризации подрядчиков

Создание модели управления контрактными отношениями на основе кластеризации подрядчиков позволяет оперативно реагировать на потребности контрагентов и моделировать условия контрактов для формирования взаимовыгодных отношений.

На современном этапе специфика существующего контрактного взаимодействия между промышленными предприятиями и подрядчиками зачастую принимается во внимание без учета элементов, составляющих предмет институциональной теории. Процесс контрактации рассматривается либо с позиций «черного ящика», либо с позиций контрактного права, что приводит к недооценке ряда важных моментов.

Выделяют три уровня детализации рассмотрения транзакции в рамках проведения анализа процесса контрактации: процесс контрактации как «черный ящик»; процесс контрактации с позиций контрактного права; процесс контрактации с учетом специфики конкретной транзакции.

Критерием выбора формы взаимодействия оптимальной с точки зрения хозяйствующего субъекта - поставщика, является условие **минимизации транзакционных издержек**, сопутствующих данной форме взаимодействия.

Под транзакционными издержками понимаются в обобщенном смысле издержки взаимодействия хозяйствующего субъекта с контрагентом в рамках установленных (потенциальных) взаимоотношений.

Рассматривая оптимальную структуру взаимодействия с контрагентом, с точки зрения поставщика можно отметить, что с точки зрения контрагента – потребителя, она будет противоположной по ряду классификационных параметров.

Использование в реальной хозяйственной практике принципа установления взаимоотношений с контрагентом, исходя из критерия минимизации транзакционных издержек, может столкнуться как с противоречиями в части целей (миссии) хозяйствующего субъекта, так и в нежелании контрагента в установлении такой формы взаимодействия как в силу существования объективных мотивационных факторов, так и

в силу наличия субъективной составляющей в части существования организационных «рутин». Таким образом, можно констатировать, что наилучшим решением в процессе выбора типа контрактации будет являться нахождение так называемого **«второго наилучшего решения»** («second best»): минимизация транзакционных издержек по доступным позициям и достижение компромисса по спорным вариантам.

Как и любое взаимодействие процесс контрактации связан с возникновением различных видов риска, что приводит к необходимости исследования риска, присущего процессу контрактации, и методов по его управлению.

В рамках управления рисками, в общем случае, выделяют следующие методы: избежание риска, принятие риска, предотвращение ущерба, перенос риска.

В случае управления риском взаимодействия с контрагентом наиболее адекватным является использование метода принятия риска, естественно при наличии системы оценки риска взаимодействия с конкретным контрагентом.

В основе управления контрактными отношениями на основе кластеризации подрядчиков использование методологии реальных опционов для выбора подрядчиков.

Метод оценки инвестиционных проектов, который учитывает возможности изменения условий и выбора, назван **методом реальных опционов** (ROV – real options valuation; ROA – real options analysis)

Наиболее используемая область применения реальных опционов — инвестиционные проекты. Кроме того, анализ с помощью реальных опционов применяется в случае рассмотрения инвестиций в недвижимость и принятия решений по вопросам развития компаний. Основным элементом использования оценки стоимости опционов — риски и неопределенность вариантов будущего развития. Если бы это было не так, не возникло бы и необходимости в создании опционов, поскольку мы в каждый данный момент знали бы, что собираемся делать дальше. При наличии изменяющихся факторов внешнего окружения предприятия методика определения направлений деятельности при наступлении того или иного варианта развития событий имеет существенную ценность.

При заключении контракта зачастую приходится делать выбор между несколькими подрядчиками. Для выбора наиболее предпочтительного подрядчика предлагается использование методологии основанной на реальных опционах.

Модель реальных опционов основывается на исследованиях в области оценки производных финансовых инструментов.

Предлагаемый метод выбора подрядчика включает следующие этапы:

1. Отбор подрядчиков, условия контрактов с которыми удовлетворяют заданные предприятием условия.
2. Отбор вариантов сотрудничества с каждым из контрагентов таких, чтобы ожидаемые транзакционные издержки (инвестиции) были оправданы ожидаемыми выгодами от сотрудничества, то есть NPV был положительным, либо равным нулю. Однако существуют варианты, когда убыток от первого проекта (то есть от ближайших перспектив сотрудничества) является премией за опцион, соответственно можно допускать для дальнейшего рассмотрения подрядчиков, которым сопоставлен NPV отрицательный.
3. Выявление опционов и оценка их ценности.
4. Расчет эффективности сотрудничества с подрядчиком.

Важной положительной чертой метода, основанного на реальных опционах, является его особенность учитывать быстро меняющиеся экономические условия, в которой функционирует промышленное предприятие. Стратегия предприятия, предусматривающая использование метода основанного на реальных опционах, более

гибкая, так как базируется на осуществлении мероприятий по формированию механизмов минимизации рисков связанных с резкими изменениями в конъюнктуре рынка, за счет покупки/продажи прав осуществить какую-то сделку.

Выделяют множество разнообразных реальных опционов, при расчете эффективности сотрудничества с подрядчиками: опцион на прекращение деятельности (сотрудничества), опцион на выбор момента инвестирования, опцион на изменение масштабов производства, опцион на изменения объемов контрактов (дополнительные возможности могут появляться после первых сделок), опцион на возможность определения типа контрагента (полезность подрядчика) и др.

Расчет NPV производится классическим DCF-анализом, тогда как оценка опционов в большинстве не поддается точному вычислению, в связи с чем оценка осуществляется экспертным методом. Оценка значимости опционов каждого подрядчика предлагается осуществлять следующим образом. Каждому эксперту предоставляется 10 баллов и он их распределяет по своему усмотрению между подрядчиками. На основе экспертных оценок формируется таблица. Для определения рейтинга подрядчика предложена эвристическая методика смешанного типа, объединяющая использование количественных показателей и качественных, оцененных экспертным методом.

Полученные результаты: размер NPV и оценка в процентах значимости опционов каждого подрядчика служат основой для ранжирования подрядчиков и выбора из них лучшего (или лучших).

Сумма NPV всех подрядчиков приравнена к 100%. Каждому подрядчику сопоставляется доля в процентах от суммы NPV. Аналогично экспертные оценки переводятся в проценты, то есть каждому подрядчику сопоставляются проценты, которые равны доле набранных баллов от общей суммы баллов. Усредненное значение по двум показателям (доли от суммы NPV и доли по набранным баллам) является критерием оценки эффективности подрядчика.

Информационное обеспечение контрактной системы в сфере закупок

1. В целях информационного обеспечения контрактной системы в сфере закупок создается и ведется единая информационная система, взаимодействие которой с иными информационными системами обеспечивает:

1) формирование, обработку, хранение и предоставление данных (в том числе автоматизированные) участникам контрактной системы в сфере закупок в рамках отношений;

2) контроль за соответствием информации об идентификационных кодах закупок и не превышением объема финансового обеспечения для осуществления данных закупок, содержащихся в планах-графиках закупок, извещениях об осуществлении закупок, протоколах определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей), условиях проектов контрактов;

3) использование усиленной квалифицированной электронной подписи для подписания электронных документов.

2. Порядок функционирования единой информационной системы, предоставления информации и документов из единой информационной системы, требования к технологическим и лингвистическим средствам единой информационной системы, в том числе требования к обеспечению автоматизации процессов сбора, обработки информации в единой информационной системе, порядок информационного взаимодействия единой информационной системы с иными информационными системами, в том числе в сфере управления государственными и муниципальными финансами, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

3. Единая информационная система содержит:

2) планы-графики;

3) информацию о реализации планов-графиков;

4) информацию об условиях, о запретах и об ограничениях допуска товаров, происходящих из иностранного государства или группы иностранных государств, работ, услуг, соответственно выполняемых, оказываемых иностранными лицами, перечень иностранных государств, групп иностранных государств, с которыми Российской Федерацией заключены международные договоры о взаимном применении национального режима при осуществлении закупок, а также условия применения такого национального режима;

5) информацию о закупках, об исполнении контрактов;

6) реестр контрактов, заключенных заказчиками;

6.1) единый реестр участников закупок;

7) реестр недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей);

8) библиотеку типовых условий контрактов;

9) реестр независимых гарантий;

10) реестр жалоб, плановых и внеплановых проверок, их результатов и выданных предписаний;

10.1) реестр единственных поставщиков товара, производство которого создается, модернизируется, осваивается, единственных исполнителей услуги, оказываемой с использованием имущества (недвижимого имущества или недвижимого имущества и движимого имущества, технологически связанных между собой), которое создается, реконструируется;

11) перечень международных финансовых организаций, созданных в соответствии с международными договорами, участником которых является Российская Федерация, а также международных финансовых организаций, с которыми Российская Федерация заключила международные договоры;

12) результаты мониторинга закупок, аудита в сфере закупок, а также контроля в сфере закупок;

13) отчеты заказчиков;

14) каталог товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд;

15) нормативные правовые акты;

16) информацию о складывающихся на товарных рынках ценах товаров, работ, услуг, закупаемых для обеспечения государственных и муниципальных нужд, а также о размещаемых заказчиками запросах цен товаров, работ, услуг;

17) иные информацию и документы,

4. Информация размещается на официальном сайте. Информация, размещенная на официальном сайте, является общедоступной и предоставляется безвозмездно. Сведения, составляющие государственную тайну, не подлежат размещению в единой информационной системе.

6. Правительством Российской Федерации определяются один или несколько федеральных [органов](#) исполнительной власти, осуществляющих функции по выработке [функциональных требований](#) к единой информационной системе, по созданию, развитию, ведению и обслуживанию единой информационной системы, по установлению [порядка](#) регистрации участников контрактной системы в сфере закупок (за исключением участников закупок) в единой информационной системе и [порядка](#) пользования единой информационной системой.

7. Субъекты Российской Федерации и муниципальные образования вправе создавать региональные и муниципальные информационные системы в сфере закупок, интегрированные с единой информационной системой.

8. Единые [требования](#) к региональным и муниципальным информационным системам в сфере закупок устанавливаются Правительством Российской Федерации.

9. Порядок функционирования и использования региональных и муниципальных информационных систем в сфере закупок устанавливается актами соответственно высших исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации, местных администраций.

10. Интеграция информационных систем электронных площадок с единой информационной системой достигается посредством:

- 1) обмена электронными документами и информацией при взаимодействии указанных систем, электронных площадок с единой информационной системой, обеспечивающего гарантированную передачу в единую информационную систему с подписанием и размещением в ней электронных документов и информации, предусмотренных настоящим Федеральным законом, в том числе с использованием региональных информационных систем.
- 2) пользования указанными информационными системами, электронными площадками базами данных единой информационной системы;
- 3) установления единых технологических и лингвистических требований к информации, обработка которой осуществляется в указанных системах, на электронных площадках;
- 4) размещения информации о закупках на [официальном сайте](#).

11. Создание информационных систем в сфере закупок, не интегрированных с единой информационной системой, не допускается.

13. В целях мониторинга и фиксации действий, бездействия участников контрактной системы в сфере закупок в единой информационной системе, на электронной площадке создается государственная информационная система, которая должна обеспечивать в том числе:

- 1) мониторинг доступности (работоспособности) единой информационной системы, электронной площадки и хранение информации о такой доступности (работоспособности);
- 2) фиксацию, включая видеофиксацию, в режиме реального времени действий, бездействия участников контрактной системы в сфере закупок в единой информационной системе, на электронной площадке;
- 3) хранение информации о действиях, бездействии участников контрактной системы в сфере закупок в единой информационной системе, на электронной площадке, в том числе информации об электронных документах, формируемых участниками контрактной системы в сфере закупок и подписанных усиленной электронной подписью, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

14. Правительством Российской Федерации в целях эксплуатации государственной информационной системы:

- 1) определяется федеральный [орган](#) исполнительной власти, уполномоченный на обеспечение ее эксплуатации и развития;
- 2) устанавливается [порядок](#) мониторинга доступности (работоспособности) единой информационной системы, электронной площадки;
- 3) устанавливается [порядок](#) фиксации, включая видеофиксацию, в режиме реального времени действий, бездействия участников контрактной системы в сфере закупок в единой информационной системе, на электронной площадке;
- 4) устанавливаются [требования](#) к ее эксплуатации, порядку формирования, хранения и использования содержащейся в ней информации, включая:
 - а) требования к технологическим и лингвистическим средствам, обеспечивающим сбор, обработку, хранение и использование информации, содержащейся в указанной системе;
 - б) требования к информационно-технологическому взаимодействию указанной системы с единой информационной системой, электронной площадкой;
 - в) требования к порядку и срокам хранения, а также порядку предоставления содержащейся в указанной системе информации;
 - г) права и обязанности лиц, являющихся получателями содержащейся в указанной системе информации;
 - д) порядок взаимодействия программно-аппаратных средств участников контрактной системы в сфере закупок с указанной системой;

е) требования к обеспечению конфиденциальности информации, содержащейся в указанной системе.

Тема 5.1. Нормативно правовая база контрактной системы РФ.

Вопросы для обсуждения:

1. Развитие нормативной базы РФ по государственным и муниципальным закупкам.
2. Современное отечественное законодательство о государственных и муниципальных закупках.
3. Пути совершенствования правового регулирования отношений по государственным и муниципальным закупкам в современных условиях.
4. Основные изменения законодательства о государственных и муниципальных закупках в 2022 году.

Становление и развитие контрактной системы в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд в России

Государственные закупки играют важную роль в российской экономике. Учитывая необходимость обеспечения более высоких темпов экономического роста, реализации

национальных проектов и достижения национальных целей развития, вопросы повышения эффективности системы закупок приобретают особое значение.

Объемы закупок для государственных и муниципальных нужд, млрд рублей



Источник: Единая информационная система в сфере закупок.

Через систему закупок для обеспечения государственных и муниципальных нужд распределяются значительные финансовые ресурсы. Так, по итогам 2020 года в системе госзакупок было размещено извещений общим объемом 9,6 трлн рублей (9% ВВП), заключено контрактов на 8,9 трлн рублей (8,4% ВВП).

Становление и развитие законодательства о закупках в Российской Федерации

Необходимость совершенствования механизмов государственных закупок неоднократно отмечалась на государственном уровне. В частности, такая задача была поставлена в Бюджетном послании Президента Российской Федерации «О бюджетной политике в 2010–2012 годах», которым также предусматривалось создание комплексной федеральной контрактной системы.

Предполагалось, что это позволит не только контролировать процедуру проведения торгов, но и управлять всем циклом государственных закупок. Реформа госзаказа предусматривала обновление законодательства.

История системы госзакупок. Серьезные изменения законодательства произошли еще в 2005 году. Они были обусловлены объективными причинами. Так, в 2000-е годы ощутимо выросли доходы государственного бюджета, что привело к увеличению объемов госзаказов, которые размещались федеральными и региональными органами власти. При этом стала нарастать коррупция, свидетельством которой стало увеличение доли госконтрактов, заключаемых с единственным поставщиком. Тогда был принят Федеральный закон от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» (Закон № 94-ФЗ), который должен был решить проблемы, накопившиеся в сфере госзакупок. Его принятие фактически сформировало институт госзакупок. Так, действовавшие до 2005 года нормы не ограничивали госзаказчиков, практически не работали санкции за неисполнение положений законодательства в сфере госзаказа. Благодаря же реализации Закона № 94-ФЗ в России возникло государственное регулирование госзакупок. Закон № 94-ФЗ позволил обеспечить ощутимое повышение информационной открытости государственных закупок. Так, был создан единый официальный сайт для публикации информации о размещении заказов.

Это позволило облегчить доступ к торгам поставщиков по всей стране, создав тем самым предпосылки для формирования единого рынка госзаказа, позволило реализоваться многим инициативам по осуществлению общественного контроля над бюджетными расходами. Была сделана первая попытка урегулировать сферу госзакупок.

Вместе с тем Закон № 94-ФЗ регулировал закупочные отношения фрагментарно, ограничиваясь исключительно этапом размещения государственного заказа. Это оставило нерешенным большой пласт вопросов и привело к возникновению проблем в правоприменительной практике.

Устранить эти пробелы как раз и должен был закон о контрактной системе, который, по замыслу законодателя, должен был по-новому, уже комплексно регулировать отношения, складывающиеся при осуществлении государственных закупок. Указанным законом стал Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (Закон № 44-ФЗ, Закон о контрактной системе), которым была создана новая правовая система закупок.

При этом основной целью Закона о контрактной системе было заявлено эффективное обеспечение государственных и муниципальных нужд. Именно эффективность была поставлена во главу угла. Это нашло отражение и в основных принципах контрактной системы в сфере закупок (ст. 6 Закона № 44-ФЗ). Так, контрактная система в сфере закупок основывается на принципах открытости, прозрачности информации о контрактной системе в сфере закупок, обеспечения конкуренции, профессионализма заказчиков, стимулирования инноваций, единства контрактной системы в сфере закупок, ответственности за результативность обеспечения государственных и муниципальных нужд, эффективности осуществления закупок. Закон № 44-ФЗ начал действовать с 1 января 2014 года и продолжает регулировать сферу госзакупок и по сей день.

В настоящее время в Российской Федерации на законодательном уровне урегулированы разные сферы закупок. Так, имеет место дифференцированное законодательное регулирование закупочных отношений. Государственные закупки и закупки компаний с государственным участием регулируются по-разному и на основании разных законодательных актов — Закона о контрактной системе и Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (Закон № 223-ФЗ) соответственно.

При этом Закон о контрактной системе охватывает своим регулированием закупки не только государственных и муниципальных заказчиков, но и ряда организаций, которые правовому статусу заказчика не соответствуют. В Законе о контрактной системе возобладали идея о том, что его должны применять все, кто так или иначе получает и расходует бюджетные средства. Речь идет об автономных учреждениях, унитарных предприятиях, получающих бюджетные средства на осуществление капитальных вложений в объекты государственной, муниципальной собственности.

В целом Закон о контрактной системе можно расценивать как значительно более сложный документ по сравнению с действовавшим ранее Законом № 94-ФЗ. И ему стоит отвести особое место в ряду множества нормативно-правовых актов в сфере закупок.

Закон № 44-ФЗ выстроил правовую основу контрактной системы, в том числе разработал категориальный аппарат, сформировал базовые принципы, ввел новые правила осуществления закупочных процедур.

Результатом его принятия было расширение гражданско-правового инструментария, используемого в контрактных отношениях. В Законе № 44-ФЗ появились новые виды закупочных процедур. На базе классических договоров гражданского права, модифицированных под воздействием новой контрактной системы, сложились особые разновидности договоров, именуемых контрактами, как правило, имеющие в основании возникновения протоколы завершившихся закупочных процедур. Появилась

необходимость в обеспечительных сделках.

Таким образом, можно говорить, что законодательство в сфере закупок за последние годы значительно развилось и усложнилось.

Иная ситуация сложилась в регулировании закупочной деятельности отдельных видов юридических лиц по Закону № 223-ФЗ. Данный закон — довольно небольшой по объему нормативно-правовой акт, состоящий всего из 8 статей. С другой стороны, регулирование контрактных отношений по Закону № 44-ФЗ, в отличие от регулирования закупочной деятельности отдельных видов юридических лиц, является подробным, даже часто исчерпывающим на уровне закона.

Процесс реформирования законодательства в сфере закупок шел одновременно в двух направлениях: было создано много разнообразных институтов (способов определения поставщиков, исполнителей, подрядчиков) для осуществления государственных закупок, в то же время введены слишком сложные правовые инструменты, чтобы регулировать контрактные отношения в части планирования закупок, двухэтапных закупок, обеспечительных сделок, экспертизы результата исполнения контрактных обязательств и др.

Вместе с тем об усложнении действующего законодательства о контрактной системе можно говорить лишь в сравнении с положениями ранее действовавшего законодательства, прежде всего Закона № 94-ФЗ. Закон о контрактной системе — это принципиально новый нормативно-правовой акт в области государственных закупок, хотя и заимствовавший для своих целей очень многое от своего предшественника. Несмотря на все особенности действующего Закона № 44-ФЗ, который сегодня кажется довольно странным и сложным и в адрес которого поступает довольно много справедливой критики, в целом нельзя сказать, что реформирование законодательства в сфере госзакупок было шагом назад в его развитии.

При этом одним из важнейших результатов реформирования законодательства в сфере государственных закупок стало создание системы достаточно жестко определенных законом способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей) для множества заказчиков.

Анализ ст. 24 Закона № 44-ФЗ показывает, что законодатель изначально выделил наряду с неконкурентным способом определения поставщика (подрядчика, исполнителя) — закупки у единственного источника — также следующие конкурентные способы: открытый конкурс, конкурс с ограниченным участием, двухэтапный конкурс, закрытый конкурс, закрытый конкурс с ограниченным участием, закрытый двухэтапный конкурс, электронный аукцион, закрытый аукцион, запрос котировок, запрос предложений.

При этом согласно п. 1 ст. 5 Закона № 44-ФЗ в ряде случаев допускается обмен электронными документами между участниками контрактной системы в сфере закупок, в том числе подача заявок на участие в определении поставщиков (подрядчиков, исполнителей), окончательных предложений. Обмен электронными документами должен осуществляться с использованием единой информационной системы.

Законодатель ставил цель «электронизации» закупочных процедур при развитии Закона № 44-ФЗ. Это привело к принятию многочисленных поправок в Закон о контрактной системе. Так, Федеральным законом от 31.12.2017 № 504-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» предусматривается проведение в электронной форме открытого конкурса, конкурса с ограниченным участием, двухэтапного конкурса, запроса котировок, запроса предложений, а также закрытых электронных процедур. То есть было установлено, что заказчики с 1 июля 2018 года вправе определять поставщиков (подрядчиков, исполнителей) путем проведения открытого конкурса в электронной форме, конкурса с ограниченным участием в электронной форме, двухэтапного конкурса в электронной форме, запроса предложений в электронной форме, запроса котировок в электронной форме, а с 1 января 2019 года в

обязательном порядке определяют поставщиков (подрядчиков, исполнителей) путем проведения электронных процедур.

По оценкам экспертов, введение системы электронных закупок имеет массу преимуществ. Процессы на электронных площадках будут стандартизированы, поставщики смогут подавать одни и те же документы на разные процедуры. Таким образом, малый бизнес может более активно участвовать в торгах, а это, предположительно, повысит уровень конкуренции. Кроме того, процедура закупки в электронной форме обеспечивает большую прозрачность, чем в традиционной «бумажной».

Также Закон № 44-ФЗ содержал много новаций в отношении планирования закупок. Так, изначально законом предусматривалась необходимость формирования не только плана-графика закупок на 1 год, но и планов закупок, которые должны были составляться на 1–3 года. Однако в дальнейшем от необходимости ведения плана закупок отказались, его отменили с 2020 года. Так, для заказчиков наличие плана закупок и плана-графика вызывало массу неудобств, так как это была двойная работа.

Также в Законе о контрактной системе предусмотрено больше способов оценки эффективности осуществления закупок, чем в Законе № 94-ФЗ. Помимо контроля в сфере закупок закон содержит еще правила проведения мониторинга закупок и аудита в сфере закупок. Так, мониторинг закупок представляет собой систему наблюдений в сфере закупок, осуществляемых на постоянной основе посредством сбора, обобщения, систематизации и оценки информации об осуществлении закупок, в том числе реализации планов-графиков. А аудит в сфере закупок осуществляется Счетной палатой Российской Федерации, контрольно-счетными органами субъектов Российской Федерации и контрольно-счетными органами муниципальных образований.

Особое внимание в Законе № 44-ФЗ отводится порядку обоснования начальной (максимальной) цены контракта, нормированию в сфере закупок, антидемпинговым мерам, информационному обеспечению закупок и др.

Но, несмотря на все очевидные положительные новации Закона № 44-ФЗ, после нескольких лет его работы стало понятно, что он не в состоянии регулировать контрактные правоотношения, складывающиеся при государственных закупках, более эффективно, чем действовавший ранее Закон № 94-ФЗ. Отказаться от закупочной модели «проведение процедуры ради самой процедуры» не получилось: ни заказчик, ни поставщик так и не стали ориентироваться на экономию и результат. По сути, Закон о контрактной системе выступил аналогом Закона № 94-ФЗ и воспроизвел тот же подход.

Одна из основных причин возникновения такой ситуации заключается в том, что формирование институциональной структуры системы государственных закупок происходило без выработки концепции отраслевого механизма правового регулирования. Довольно показательным в этом плане то обстоятельство, что в Законе № 44-ФЗ в неизменном виде сохранился лишь десяток статей; остальные так или иначе были существенно изменены, как и само название закона. Более 20% статей закона были скорректированы еще до официального вступления его в силу.

Недостатки контрактной системы в сфере закупок

Наличие сложной и громоздкой системы закупок в начале 2020 года отметил Председатель Правительства Российской Федерации М.В. Мишустин. Это было выделено в качестве одного из препятствий для ритмичного расходования средств в рамках национальных проектов. В этой связи Министру финансов Российской Федерации было поручено разобраться и оперативно подготовить соответствующие поправки к Закону № 44-ФЗ, в другие нормативные акты, которые позволят организовать работу по нацпроектам, чтобы процедура закупок была прозрачной и эффективной.

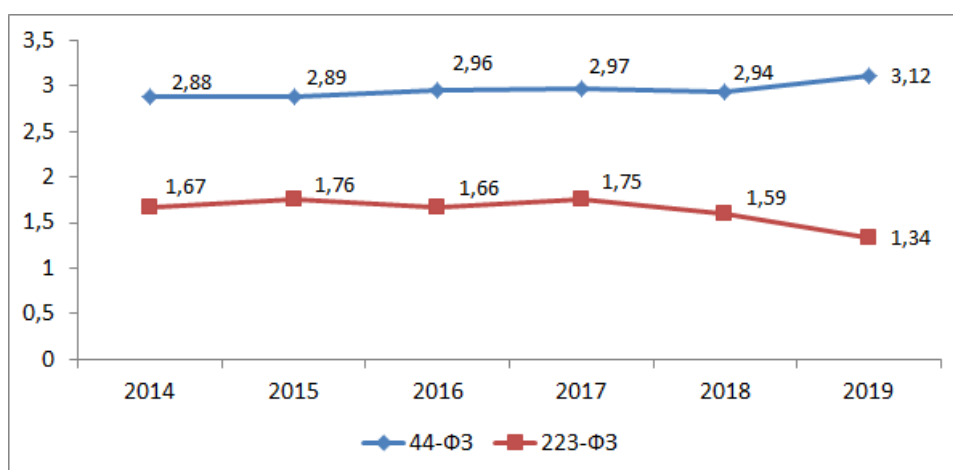
Критика в адрес Закона № 44-ФЗ неоднократно звучала и со стороны Председателя Совета Федерации В.И. Матвиенко. В частности, в ходе парламентских слушаний «Научный кадровый потенциал страны: состояние, тенденции развития и инструменты роста», состоявшихся 13 мая 2021 года.

По итогам Отчета о результатах экспертно-аналитического мероприятия «Мониторинг развития системы государственных и корпоративных закупок в Российской Федерации за 2019 год» Счетная палата Российской Федерации указала на отсутствие по факту эффективной системы регулирования закупок. По мнению аудиторов, потенциал контрактной системы в полном объеме пока не раскрыт. Система госзакупок по-прежнему характеризуется преобладанием неконкурентных способов закупок, неизменным уровнем конкуренции и недоверием участников рынка.

Было отмечено, что функционирование контрактной системы сосредоточено в основном в рамках закупочных процедур, что, по сути, не сильно отличается от ситуации, которая существовала до 2014 года, когда закупки осуществлялись на основе Закона № 94-ФЗ.

Анализ действующей системы государственных и корпоративных закупок показал следующее: 76% общего объема закупок в рамках Закона № 44-ФЗ составляют контракты, заключенные с единственным поставщиком, и несостоявшиеся закупки. В рамках Закона № 44-ФЗ уровень конкуренции составляет около трех заявок на один лот.

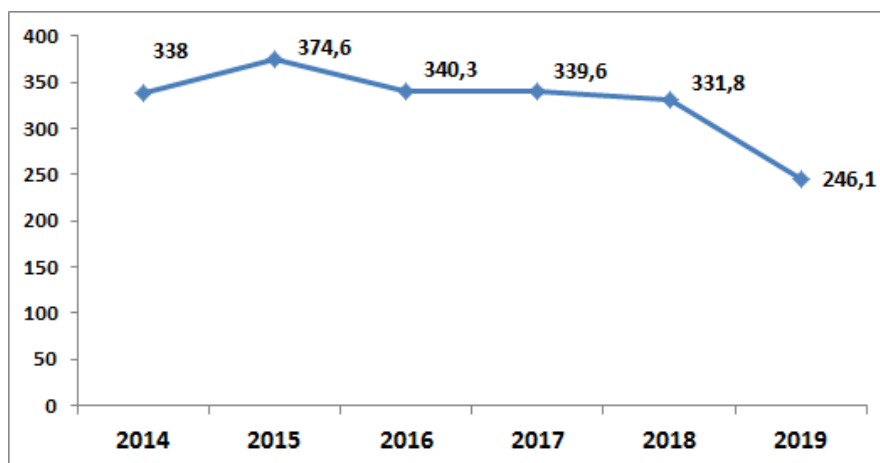
Динамика уровня конкуренции, среднее количество заявок на лот



Источник: данные Счетной палаты Российской Федерации.

Установлено ежегодное снижение количества поставщиков, то есть низкий уровень доверия участников закупок к системе государственных и корпоративных закупок.

Динамика числа поставщиков (исполнителей) в период действия контрактной системы,



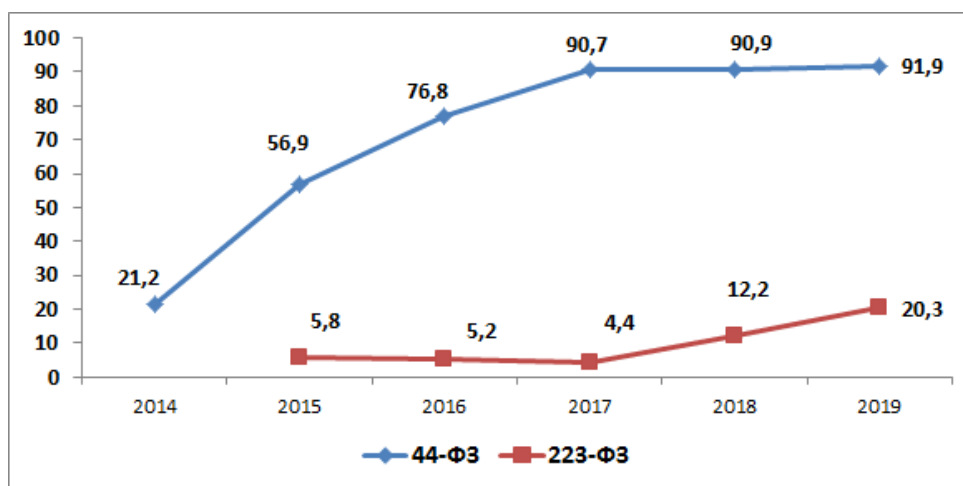
тыс. ед.

Источник: данные Счетной палаты Российской Федерации.

Счетной палатой Российской Федерации по итогам 2019 года выявлено 839 нарушений при осуществлении закупок и исполнении государственных контрактов в соответствии с Законом № 44-ФЗ на общую сумму 236,6 млрд рублей. В 2019 году контрольно-счетными органами субъектов Российской Федерации выявлено более 32 тыс. нарушений, ФАС России выявлено 39,1 тыс. нарушений законодательства о контрактной системе в сфере закупок, Федеральным казначейством выявлено около 20 тыс. нарушений.

15

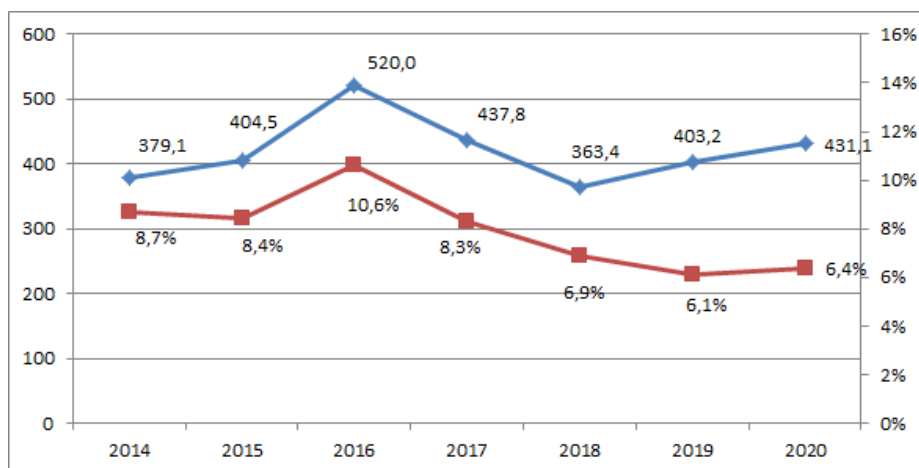
Динамика количества нарушений в сфере закупок, тыс. ед.



Источник: данные Счетной палаты Российской Федерации.

В результате Счетная палата Российской Федерации пришла к выводу, что действующая система закупок не в полной мере способствует обеспечению экономического роста государства. Повышение эффективности функционирования системы закупок сдерживают следующие факторы: сложность и нестабильность законодательства о закупках. В 2019 году Закон № 44-ФЗ изменялся 8 раз и в его развитие было принято 55 нормативно-правовых актов (НПА). Всего же за все время действия Закона № 44-ФЗ было принято 80 федеральных законов, вносящих в него изменения; усилия направлены на совершенствование процедуры проведения закупок, а не на достижение результативности закупок и обеспечение должного качества товаров, работ, услуг. Несмотря на тенденцию роста объемов государственных закупок и ориентацию системы закупок на повышение эффективности закупок через увеличение конкуренции, на протяжении всего периода функционирования контрактной системы значимых изменений в показателях конкуренции и экономии не происходит.

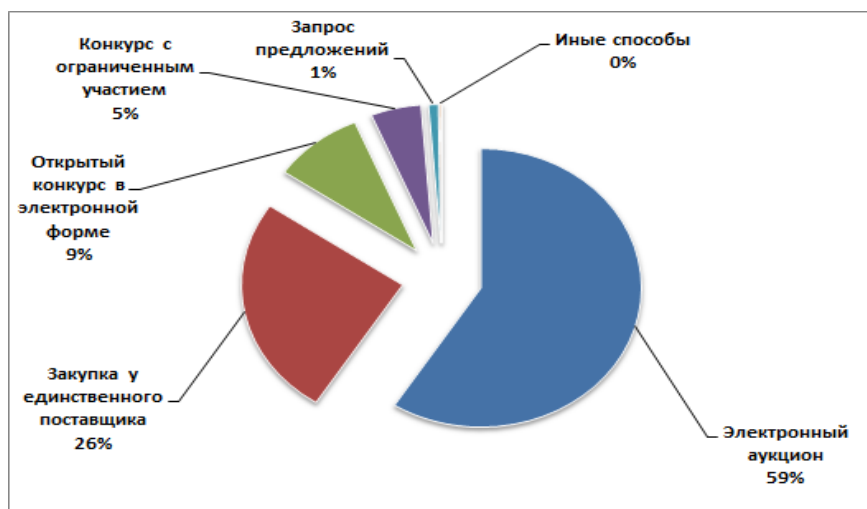
Показатели экономии при осуществлении госзакупок, млрд рублей, проценты



Источник: Единая информационная система в сфере закупок.

Сохраняется существенная доля закупок у единственного поставщика. Закупки у единственного поставщика занимают второе место (в стоимостном выражении) в структуре применяемых способов закупок (после аукциона в электронной форме).

Способы определения поставщика по ценам контрактов, заключенных в 2020

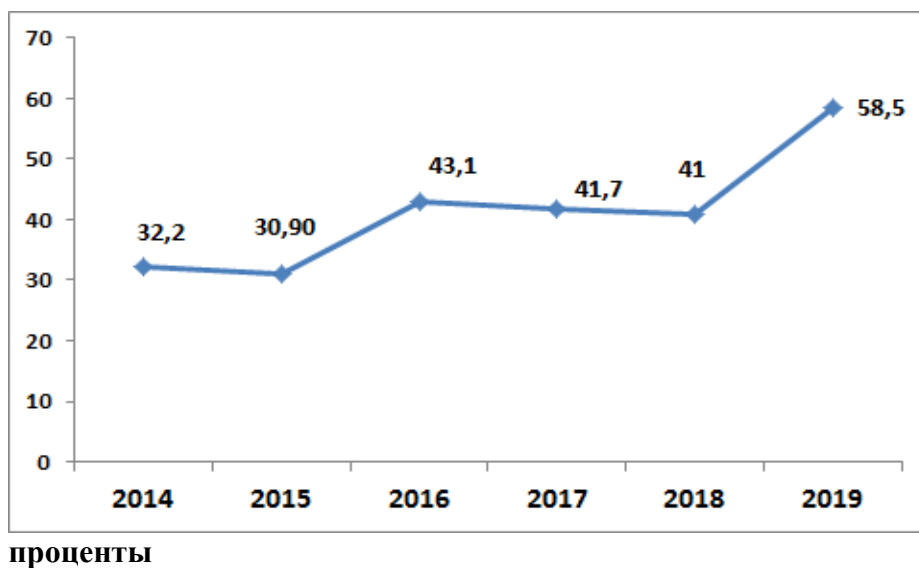


году

Источник: Единая информационная система в сфере закупок.

При этом более половины закупок, осуществленных заказчиками конкурентными способами, признаются по итогам несостоявшимися. Преобладание несостоявшихся закупок характерно для контрактной системы с начала ее функционирования. При этом доля таких закупок ежегодно увеличивается.

Динамика объема несостоявшихся закупок в общем стоимостном объеме,



Источник: данные Счетной палаты Российской Федерации.

Законодательство о контрактной системе в сфере закупок характеризуется нестабильностью и сложностью. В результате заказчики и поставщики сталкиваются с необходимостью быстро адаптироваться к новым правилам. Нередко изменения законодательства вызывают много вопросов при их правоприменении, так как при их разработке и внедрении предварительная апробация через пилотные проекты не осуществлялась.

Экспертами отмечается, что результаты нормотворчества в сфере закупок направлены преимущественно на жесткое администрирование процесса выбора контрагента, не учитывая в полной мере финансовую составляющую процесса обеспечения публичного интереса, а транзакционные издержки ключевых субъектов сферы закупок (заказчики и участники закупок) неизменно приводят к удорожанию получаемых заказчиками товаров, работ, услуг.

Перспективы развития контрактной системы в сфере закупок

В целях совершенствования контрактной системы в сфере закупок Министерством финансов Российской Федерации регулярно готовились масштабные изменения в Закон № 44-ФЗ.

Очередной оптимизационный пакет поправок, являющийся еще одним подготовленным Минфином России вариантом реформы госзакупок, принят Государственной Думой на последнем пленарном заседании весенней сессии 2021 года. Закон, объем которого составляет более 300 страниц, предусматривает комплексное совершенствование положений Закона № 44-ФЗ, включающее в себя более 50 существенных изменений по различным вопросам.

В частности, в целях повышения стабильности правового регулирования предусматривается сокращение избыточного количества подзаконных нормативных правовых актов путем повышения уровня правового регулирования отдельных вопросов. Предусмотрено также комплексное совершенствование порядка определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей). С этой целью производится существенное сокращение

количества конкурентных способов определения поставщика (подрядчика, исполнителя) до трех наиболее распространенных и применяемых заказчиками — конкурс, аукцион, запрос котировок.

Для упрощения порядка определения поставщиков предусмотрено существенное сокращение положений, устанавливающих требования к извещениям и документам о закупках, заявкам на участие в закупках.

Сокращаются и унифицируются сроки осуществления процедур при проведении различных способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей).

Завершается начатый ранее процесс перевода закупок в электронную форму, вводится полноценный электронный документооборот на всем жизненном цикле закупки.

В целях обеспечения обороны страны и безопасности государства и защиты соответствующей информации вводятся новые случаи применения закрытых конкурентных способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей).

Предусматривается оптимизация порядка проведения совместных конкурсов и аукционов, уточнение случаев закупок у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя).

Авторы поправок так называемого «второго оптимизационного пакета» (Минфин России, ФАС России, Федеральное казначейство) ожидают, что данные новации сделают законодательство о государственных закупках проще, повысится эффективность закупочных процедур, а также мотивация добросовестных предпринимателей, изменения будут способствовать предупреждению сговоров на торгах. В то же время признается, что данные изменения не носят революционного характера, это очередная эволюция системы госзакупок.

Выводы:

Государственные закупки играют важную роль в российской экономике. Через систему закупок для обеспечения государственных и муниципальных нужд распределяются значительные финансовые ресурсы. Так, по итогам 2020 года было заключено контрактов на 8,9 трлн рублей (8,4% ВВП).

Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее — Закон № 44-ФЗ, Закон о контрактной системе) пришел на смену действовавшему ранее Федеральному закону от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» (далее — Закон № 94-ФЗ).

Одной из основных причин разработки нового законодательства была необходимость регламентации всех этапов закупочной деятельности, что отсутствовало в ранее существовавшем законе. Новая система включает в себя регулирование деятельности заказчика с момента планирования закупок и проведения конкурентных процедур до момента заключения и исполнения контрактов, а также выполнения последующего мониторинга и аудита.

Закон № 44-ФЗ начал действовать с 1 января 2014 года и продолжает регулировать сферу госзакупок по сей день. В настоящее время выстроена единая правовая основа контрактной системы, в том числе разработан категориальный аппарат, сформированы базовые принципы, введены новые правила осуществления закупочных процедур.

Таким образом, можно говорить, что законодательство в сфере закупок за последние годы значительно развилось и усложнилось.

Несмотря на все очевидные положительные новации Закона № 44-ФЗ, в его адрес регулярно поступает много критики. И после нескольких лет работы выстроенная система

закупок на практике показала наличие ряда существенных недостатков.

По итогам Отчета о результатах экспертно-аналитического мероприятия «Мониторинг развития системы государственных и корпоративных закупок в Российской Федерации за 2019 год» Счетная палата Российской Федерации указала на фактическое отсутствие эффективной системы регулирования закупок. По мнению auditors, потенциал контрактной системы в полном объеме пока не раскрыт.

Было отмечено, что функционирование контрактной системы сосредоточено в основном на закупочных процедурах, что, по сути, не сильно отличается от ситуации, которая существовала до 2014 года, когда закупки осуществлялись на основе Закона № 94-ФЗ.

Несмотря на тенденцию роста объемов государственных закупок и ориентацию системы закупок на повышение их эффективности через увеличение конкуренции, на протяжении всего периода функционирования контрактной системы значимых изменений в показателях конкуренции и экономии не происходит.

Сохраняется существенная доля закупок у единственного поставщика. При этом более половины закупок, осуществленных заказчиками конкурентными способами, признаются по итогам несостоявшимися. Показательными являются и многочисленные случаи нарушений, ежегодно выявляемые при осуществлении закупок и исполнении государственных контрактов.

При этом законодательство о контрактной системе в сфере закупок характеризуется нестабильностью и сложностью. В результате заказчики и поставщики сталкиваются с необходимостью быстро адаптироваться к новым правилам.

В целях совершенствования контрактной системы в сфере закупок регулярно готовились масштабные изменения в Закон № 44-ФЗ. Очередной оптимизационный пакет поправок недавно был принят Государственной Думой. Закон предусматривает комплексное совершенствование положений Закона № 44-ФЗ, включающее в себя более 50 существенных изменений по различным вопросам.

По итогам обсуждения основных проблем правоприменения и путей совершенствования законодательства Российской Федерации о контрактной системе **рекомендуется:**

- пересмотреть подход к понятию эффективности в сфере государственных и муниципальных закупок, сместив акцент от экономии бюджетных средств к качеству поставляемых товаров (выполняемых работ, услуг), а также пересмотреть существующие способы и порядок формирования начальных (максимальных) цен контрактов;
- в части борьбы с коррупцией в сфере закупок отойти от практики постоянного ужесточения ответственности, которая уже показала себя недостаточно эффективной. Внимание законодателя и правоприменителя должно быть сконцентрировано на внедрении превентивных мер (внутренний финансовый аудит, пересмотр инструментов сбора информации о коррупционных преступлениях, аннулирование контрактов, полученных через коррупционные схемы, с требованием о возмещении вреда);
- обеспечить снижение нагрузки на участников и заказчиков закупок посредством полного пересмотра имеющихся подзаконных актов, писем и разъяснений органов власти, их оптимизации и наполнения Закона № 44-ФЗ нормами прямого действия;
- решить рассогласованность практики органов власти и судов путем выработки однозначных и понятных правил организации закупочных процедур;
- вернуться к принципам контрактной системы, которые были заложены в самом начале разработки Закона № 44-ФЗ: принцип презумпции доверия к заказчику; принцип профессионализма заказчиков; принцип информационной открытости контрактной системы; принцип обеспечения конкуренции, в основе которого лежит качественное управление конкуренцией, а не ее механистическое увеличение; возможность дифференциации применяемых процедур и правил в зависимости от специфики деятельности заказчика; принцип эффективности и результативности обеспечения государственных и муниципальных нужд; принцип контроля результатов закупок, а

не процедур;

- рассмотреть возможность сохранения двухэтапного конкурса;
- усилить работу по повышению квалификации сотрудников контрактных служб;
- ускорить разработку и принятие новых методических рекомендаций по определению начальной (максимальной) цены контракта;
- в качестве эксперимента рассмотреть возможность установления моратория на внесение изменений в Закон № 44-ФЗ продолжительностью один бюджетный год.

Ни действующее законодательство, ни предлагаемые к принятию изменения не решают следующих проблем контрактной системы.

1. Ценовой демпинг.

Сегодня законодательство о контрактной системе не содержит способов определения поставщиков, ориентированных на поставку качественного товара (выполнения работ, оказания услуг).

Основным конкурентным способом остается аукцион (в 2020 году доля аукционов составила 59% от общего объема контрактов), где победителем признается участник, предложивший наименьшую цену исполнения контракта, аналогичным образом проводится отбор победителя по запросу котировок.

По смыслу закона, способами определения поставщика, ориентированными не на снижение цены, а на предоставление наилучших условий исполнения контракта, являются конкурсы и запросы предложений. Однако проведение запроса предложений ограничено исчерпывающим перечнем случаев, определенных в Законе № 44-ФЗ, поэтому данный способ не может рассматриваться как основной.

Установление Правительством Российской Федерации предельных величин значимости критериев оценки заявок участников конкурсов создало условия, при которых конкурс также становится ориентирован на максимальное снижение цены контракта, а не на предложение наилучших условий его исполнения по качеству товара (работ, услуг), используемых материалов, срокам, расширению гарантийных обязательств и исполнению контракта квалифицированным участником рынка.

Предельные величины значимости нестоимостных критериев оценки в конкурсе (качество, квалификация), предусмотренные Постановлением № 1085, значительно ниже стоимостных. При размещении конкурса по общим правилам значимость цены контракта составляет 60%, качества и квалификации — 40%.

Перечень видов товаров, работ, услуг, предусматривающих возможность заказчика установить значимость критериев качества и квалификации больше, чем цены, незначителен. К ним относятся:

- разработка документов, регламентирующих обучение, воспитание, контроль качества образования в соответствии с законодательством Российской Федерации в области образования;
- выполнение аварийно-спасательных работ;
- проведение реставрации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, работ по реконструкции и ремонту, без выполнения которых невозможно проведение реставрации, при условии включения работ по реконструкции и ремонту в один предмет контракта (один лот) с реставрацией таких объектов, реставрации музейных предметов и музейных коллекций, включенных в состав Музейного фонда Российской Федерации, документов Архивного фонда Российской Федерации, особо ценных и редких документов, входящих в состав библиотечных фондов;
- оказание медицинских услуг, образовательных услуг (обучение, воспитание), юридических услуг;
- оказание услуг по проведению экспертизы, аудиторских услуг;

- оказание услуг специализированной организации;
- работы по созданию, развитию, обеспечению функционирования и обслуживанию государственных (муниципальных) информационных систем, официальных сайтов государственных (муниципальных) органов, учреждений;
- создание произведений литературы и искусства в отношении объектов (по ограниченному законом перечню);
- исполнение (как результат интеллектуальной деятельности), финансирование проката или показа национального фильма, выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских или технологических работ.

Попытки точечного регулирования и внесения изменений в постановление не решают существующую проблему.

С точки зрения обеспечения надлежащего качества поставляемых товаров, выполняемых работ и услуг наибольшее значение имеют нестоимостные критерии оценки заявок участников закупок, которые позволяют оценить уровень профессиональной квалификации потенциального исполнителя, его опыт исполнения обязательств с аналогичным предметом.

Нестоимостными критериями оценки в Постановлении № 1085 признаются:

1. Качественные, функциональные и экологические характеристики объекта закупки.
2. Квалификация участников закупки, в том числе наличие у них финансовых ресурсов, оборудования и других материальных ресурсов, принадлежащих им на праве собственности или на ином законном основании, опыта работы, связанного с предметом контракта, и деловой репутации, специалистов и иных работников определенного уровня квалификации.

Установление цены в качестве ключевого критерия оценки участников закупок создает прямые предпосылки для победы участников, предлагающих наименьшую цену контракта, но не обладающих необходимой квалификацией для надлежащего выполнения контракта, что ведет к поставкам товаров, выполнению работ и оказанию услуг низкого качества. Оценку эффективности государственных закупок необходимо осуществлять как с учетом стандартных показателей качества закупочной деятельности: уровень экономии и уровень конкуренции на торгах, — так и с использованием новых метрик: результативность закупок, качество контрактов и уровень несостоявшихся закупок.

Проектом федерального закона № 1100997-7 предлагается ввести рейтинг деловой репутации. Данное изменение по замыслу инициатора направлено на стимулирование поставщиков качественно исполнять государственные контракты, а также на снижение экономической нагрузки на участников закупок (например, на снижение размера обеспечения исполнения контракта). Вместе с тем законопроектом не предусмотрен прозрачный и понятный механизм реализации этих предложений. В связи с чем оценить целесообразность и эффективность введения рейтинга деловой репутации на сегодняшний день не представляется возможным.

Кроме того, сформировавшаяся к концу года экономия бюджетных средств в результате демпинга цены возвращается заказчиком в бюджет, либо высвободившиеся средства идут на новые закупки, ориентированные снова на получение экономии. Такая модель приводит, с одной стороны, к стремлению заказчика потратить все выделенные средства любыми способами, «иначе заберут и больше не дадут», с другой стороны, к увеличению количества закупок, результаты которых представляют низкую потребительскую ценность.

В связи с этим необходимо полностью пересмотреть подход к понятию эффективности в сфере государственных и муниципальных закупок. Акцент эффективности должен быть смещен от экономии бюджетных средств к качеству поставляемых товаров (выполняемых работ, услуг).

2. Нарушения и злоупотребления со стороны заказчиков и участников закупок (завышение цен, ограничение конкуренции, сговоры заказчика с участниками, картелизация закупок).

Нарушения в госзакупках со стороны заказчиков возникают как по причине злоупотреблений, так и в связи с отсутствием достаточных знаний и навыков сотрудников контрактной службы, а также стремлением заказчика преодолеть недостатки законодательства и получить качественный товар (работу, услугу) в короткие сроки.

По данным Счетной Палаты Российской Федерации, практически половина нарушений, которые ежегодно выявляет Счетная палата в сфере закупок, связана с обоснованием цены.

Завышение цен в совокупности с отсутствием ориентира на качество товаров (работ, услуг) ведет к покупке заказчиком товаров низкого качества по дорогой цене.

Метод сопоставимых рыночных цен (анализ рынка) выделен законодателем как приоритетный, однако на практике показал свою неэффективность. Потенциальные участники закупки заинтересованы в реализации своего товара (работ, услуг) по максимальной цене, поэтому при ответе на запросы заказчика стараются завысить цену. Чаще всего такое завышение встречается при формировании цен на работы и услуги.

Нередки случаи, когда заказчик заранее договаривается с участниками рынка о ценах, которые они должны подать в коммерческих предложениях.

Формирование цен на основе ранее заключенных контрактов также имеет свои недостатки. Быстрое изменение структуры рынков и несоответствие реальной картины на рынке официальным данным может привести к установлению заниженной цены и, как следствие, несостоявшейся закупке.

Объем ежегодно выявляемых нарушений при формировании начальной (максимальной) цены контракта свидетельствует о необходимости пересмотра порядка и методов определения и обоснования цен, установленных законом № 44-ФЗ и методическими рекомендациями.

Еще одной важной проблемой являются факты ограничения конкуренции при проведении закупок.

В том же отчете Счетная палата указывает на то, что система государственных закупок характеризуется преобладанием неконкурентных способов закупок (около 70%), неизменным уровнем конкуренции (около трех заявок на лот) и недоверием участников рынка.

Основной причиной ограничения конкуренции со стороны заказчика продолжает являться сговор с одним или несколькими участниками рынка, который выражается в том числе в виде:

- разработки заказчиком документации под конкретного участника, а также разработки документации закупки самим участником;
- неправомерного допуска к участию в закупке участников антиконкурентного соглашения либо неправомерного завышения рейтинга (баллов) при проведении процедуры оценки заявок участников конкурса;
- предоставления заказчиком информации о других участниках закупки;
- исполнения государственного (муниципального) контракта до проведения закупки, а также последующего изменения условий контракта.

Крайне негативное влияние на эффективность госзакупок оказывают картельные соглашения. Сегодня деятельность картелей распространяется не на единичные закупки, а, по сути, покрывает почти всю сферу государственных закупок. Картели все реже встречаются в их традиционной форме и эволюционируют в сложные соглашения, заключаемые устойчивыми группами лиц, заранее объединившихся для совершения антиконкурентных действий. Достижению целей противоправной деятельности картеля способствуют злоупотребления со стороны государственных заказчиков.

ФАС России ежегодно сообщает о сотнях выявленных антиконкурентных соглашений (в 2020 году антимонопольными органами вынесено 494 решения), большую часть из которых занимают сговоры на торгах. При этом почти половина соглашений действует на таких социально значимых рынках, как строительство, поставка лекарственных средств и продуктов питания.

Тенденции увеличения объемов закупок, подверженных картелям, свидетельствуют о низкой эффективности существующих мер противодействия данному виду нарушений.

Централизация закупок даст возможность сконцентрировать значительный объем закупочной деятельности в одной квалифицированной структуре. Такая мера также упростит контроль за закупочной деятельностью, создаст условия для более эффективного правоприменения.

В части борьбы с коррупцией в сфере закупок предлагается отойти от практики постоянного ужесточения ответственности, которая уже показала себя недостаточно эффективной. Внимание законодателя и правоприменителя должно быть сконцентрировано на внедрении превентивных мер (внутренний финансовый аудит, пересмотр инструментов сбора информации о коррупционных преступлениях (в том числе в рамках комплаенса), аннулирование контрактов, полученных через коррупционные схемы, с требованием о возмещении вреда).

Также необходимо пересмотреть существующие способы и порядок формирования начальных (максимальных) цен контрактов.

3. Отсутствие единства правоприменительной практики и методологии реализации контрольных полномочий на федеральном и региональном уровнях.

Рассогласованность норм права, а в ряде случаев и прямые коллизии законодательства и многочисленных подзаконных актов, разъяснений и писем органов власти, касающиеся регулирования контрактной системы, подкрепленные отсутствием единообразия правоприменительной и судебной практики, приводят к тому, что хозяйствующие субъекты не могут заранее дать надлежащую правовую оценку отдельным направлениям своей деятельности, так как не всегда понимают, какие именно действия могут быть расценены как нарушение.

Такая неопределенность также является следствием **наличия в законе большого объема отсылочных норм.**

Административные органы нередко в письмах, методических рекомендациях и специальных сообщениях выражают позицию по применению отдельных положений законодательства.

Несмотря на то, что указанные документы не носят нормативный характер и по своей природе не могут устанавливать правила и быть обязательными для применения, они фактически определяют и направляют правоприменительную практику. Верховный Суд Российской Федерации по этому вопросу также выделяет существенные признаки, характеризующие акты, содержащие разъяснения законодательства и обладающие нормативными свойствами:

- издание их органами государственной власти, органами местного самоуправления, иными органами, уполномоченными организациями или должностными лицами;
- наличие в них результатов толкования норм права, которые используются в качестве общеобязательных в правоприменительной деятельности в отношении неопределенного круга лиц.

Распространение с января 2020 года новой коронавирусной инфекции, вызванной 2019-NCOV, и, как следствие, связанные с пандемией государственные меры предотвращения распространения инфекции поставили перед правоприменителем множество вопросов относительно возможности и порядка применения тех или иных законодательных норм.

Все без исключения сферы общественных отношений и, соответственно, механизм регулирования таких отношений претерпели изменения.

В связи с чем у правоприменителя и участников экономической деятельности возникла потребность в разъяснении правил применения правовых норм с учетом изменившихся условий.

При осуществлении закупок для государственных и муниципальных нужд актуальным стал вопрос о характере новой действительности, при условии введения режимов самоизоляции, повышенной готовности в регионах без объявления режима чрезвычайной ситуации в стране и при условии признания режима повышенной готовности обстоятельством непреодолимой силы непосредственно актами региональной власти (из 85 актов о введении режима повышенной готовности только 43 признавали такую ситуацию обстоятельством непреодолимой силы).

Разъяснение вопроса осуществления закупок у единственного поставщика в условиях режима повышенной готовности даны в письмах Минфина России, Минпромторга России и ФАС России.

Несмотря на отсутствие единообразия при определении такого режима обстоятельством непреодолимой силы в регионах, в своих разъяснениях перечисленные органы власти признают сложившуюся ситуацию обстоятельством непреодолимой силы.

Такие выводы базируются на основах гражданского законодательства и содержании понятий чрезвычайности и непредотвратимости, раскрытых также в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации.

Таким образом, в ситуациях, требующих быстрого реагирования на изменяющуюся реальность, невозможности либо нецелесообразности урегулирования вопросов на законодательном уровне выражение официальной позиции административных органов может являться крайне полезным как для правоприменителей, так и для участников общественных отношений.

Однако стоит также отметить, что в ряде случаев административные органы при даче разъяснений выходят за пределы своих полномочий и фактически устанавливают требования, не предусмотренные законодательством.

Такие позиции административных органов крайне негативно сказываются на правоприменительной практике и ведут к дезориентации участников правоотношений, отсутствию единства правоприменения и судебной практики.

Создаваемая указанными факторами нагрузка на участников и заказчиков закупок может быть снижена посредством полного пересмотра имеющихся подзаконных актов, писем и разъяснений органов власти и наполнения Закона № 44-ФЗ нормами прямого действия. Кроме того, рассогласованность практики органов власти и судов должна быть решена путем выработки однозначных и понятных правил организации закупочных процедур.

Наличие обозначенных проблем способствует снижению эффективности контрактной системы.

Научным и экспертным сообществом определяется ряд стратегических направлений совершенствования федерального законодательства о закупках.

Наиболее оптимальным и эффективным представляется вариант реструктуризации и дифференциации правовых норм, оптимизации массива подзаконных актов и выработки норм прямого действия, расширения возможностей института централизованных закупок и пересмотра действующей модели госзаказа в сторону повышения качества товаров (работ, услуг).

Неизменно высокая статистика о выявленных нарушениях в совокупности с незначительным уровнем экономии бюджетных средств свидетельствует о необходимости реформирования механизма определения цен и пересмотра мер, направленных на

предупреждение и пресечение нарушений в сфере закупок.

Используемые государством механизмы публичных торгов должны базироваться на следующих признаках эффективности:

1. Высокое качество получаемого товара (результата работы, услуги).
2. Экономия времени (выход из бюрократической зависимости).
3. Экономия бюджетных средств.
4. Стимулирование развития участников рынка.
5. Снижение риска невыполнения условий контракта.
6. Прозрачность и рациональность управления государственным (муниципальным) имуществом.

Основные изменения в госзакупках для поставщиков с 2022 года

С 1 января 2022 года госзакупки станут проще и доступнее для начинающих поставщиков.

Было принято несколько законопроектов, которые значительно изменяют порядок закупок по закону № 44-ФЗ. Главное: закупки станут проще и быстрее. Уменьшатся сроки оплаты, упростится документооборот, изменятся процедуры закупок.

Сократятся сроки оплаты по всем контрактам

С 1 января 2022 года у заказчика будет меньше времени на оплату исполненного контракта. Сроки сократятся и для малого бизнеса, и для остальных поставщиков.

[Федеральный закон от 01.07.2021 № 277-ФЗ](#)

Кто может участвовать	2021 год	С 1 января 2022 года	С 1 января 2023 года
Только малый бизнес	15 дней	10 дней	7 дней
Все	30 дней	15 дней	10 дней

Увеличится количество закупок для малого бизнеса

Вырастет обязательная доля закупок у СМП и СОНКО — с 15 до 25% совокупного годового объема закупок.

Это хорошо для малого бизнеса, потому что в закупках для этих категорий участников есть льготы по предоставлению обеспечения и по срокам оплаты. Средний и крупный бизнес

к таким закупкам не допускается, небольшие компании конкурируют между собой и получают шанс заработать на госконтрактах.

Способов закупки станет меньше

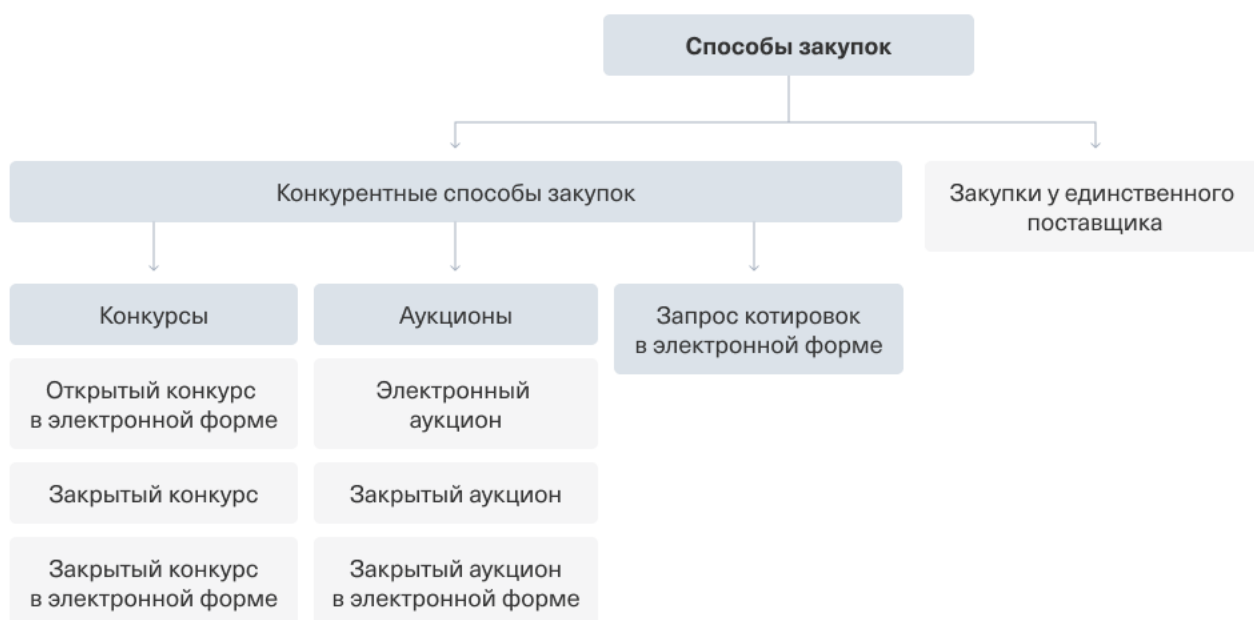
Сократится количество способов закупки. Сейчас действует 11 способов закупок — во всех свои правила для заказчиков и участников. С 2022 года останется три способа: конкурс, аукцион, запрос котировок в электронной форме.

[Федеральный закон от 02.07.2021 № 360-ФЗ](#)

Больше не будет двухэтапного конкурса, конкурсов с ограниченным участием и запроса предложений.

Это удобно для поставщиков: чем меньше способов закупки, тем проще разобраться и меньше шансов запутаться в правилах.

Новая система способов закупок



Изменяются процедуры проведения закупок

Все конкурентные процедуры будут радикально перестроены — с нынешними у них только названия останутся общие. Например, электронный аукцион станет проще и быстрее.

**Что изменится
в электронном
аукционе**

2021 год

С 1 января 2022 года

Заявка	Из двух частей	Единая заявка
Можно внести изменения в извещение	Не позже, чем за 2 рабочих дня до окончания срока подачи заявок	Не позже, чем за 1 рабочий день до окончания срока подачи заявок
Время на подачу ценового предложения	10 минут	4 минуты
Общее время торга	Не ограничено	Не больше 5 часов

Требования к заполнению заявки на участие в электронном аукционе и в электронном запросе котировок будут одинаковыми, отличаться будет только срок и способ подачи ценового предложения.

Документы станут электронными

Часть документов нужно будет оформлять и подписывать в электронном виде. В ЕИС появятся специальные формы, чтобы заполнить и подписать:

- акт приемки товара, работы или услуги;
- односторонний отказ от исполнения контракта;
- обжалование.

Проект контракта тоже нужно будет формировать прямо в ЕИС — тоже в специальной форме. Это нововведение появится 1 апреля 2023 года. Сейчас проект контракта можно посмотреть только в файле в формате .doc — заказчик прикрепляет проект к извещению.

Основная информация по закупке сейчас подгружается отдельными файлами. Скачивать каждый файл — долго и не очень удобно

Документация о закупке будет отменена

Часть документов вообще больше не понадобится. В открытых конкурентных электронных процедурах не будет документации. Требование к заявке и инструкция по ее заполнению станут частью извещения об осуществлении закупки.

В большинстве случаев извещение о закупке станет основным документом, в котором будет вся информация. Сейчас пока не так: в извещении содержится только общая информация, а важные детали нужно искать в закупочной документации, которую заказчик прикрепляет к извещению.

Документация о закупке потребуется лишь для закрытых конкурентных процедур — закрытого конкурса или закрытого аукциона.

Появится универсальная предквалификация

Универсальная предквалификация — это ограничение для участников закупок стоимостью свыше 20 млн рублей. В таких закупках смогут принять участие только поставщики с успешным опытом исполнения контракта стоимостью не менее 20% от начальной максимальной цены контракта.

Заказчик объявляет закупку с ценой 25 млн рублей.

К участию в закупке примут заявки только тех поставщиков, которые за последние три года исполнили госконтракты на сумму от 5 млн рублей.

Эта мера удобна не столько для поставщиков, сколько для заказчиков, которые проводят закупки на крупные суммы. В таких закупках важно выбрать надежного поставщика, который не уклонится от подписания контракта и ответственно исполнит его.

Обеспечение заявки будет встречаться чаще

Изменения по обеспечению коснулись запроса котировок: заказчик будет обязан требовать обеспечение заявки на участие, если начальная максимальная цена контракта от 1 млн до 3 млн рублей. А обеспечение исполнения контракта можно будет установить при НМЦК до 3 млн рублей.

Сейчас заказчики не обязаны требовать обеспечение заявки в запросе котировок, это только их право.

Появятся независимые гарантии

Сейчас участники закупки вместо денег могут предоставить для обеспечения контракта банковскую гарантию. Приобрести такую гарантию можно только в банке, у которого есть соответствующая лицензия.

[Банковские гарантии от Тинькофф Бизнеса](#)

В 2022 году участники закупки смогут приобретать независимые гарантии у государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ». А в закупках для малого бизнеса участники смогут получать гарантии у региональных гарантийных организаций.

Кроме того, участники закупок, зарегистрированные в иных государствах — членах Евразийского экономического союза, смогу предоставить независимые гарантии, выданные Евразийским банком развития.

Тема 5.2. Международный и зарубежный опыт регулирования отношений в контрактной системе

Вопросы для обсуждения:

1. В чем особенность организации финансового механизма общественных закупок в зарубежных закупочных системах?
2. Расскажите, какие элементы финансового механизма общественных закупок включают зарубежные закупочные системы.
3. Федеральная контрактная система США.
4. В чем заключается особенность финансового механизма государственного заказа Японии?
5. Какие методы и инструменты используются для регулирования финансового механизма государственных закупок Израиля?
6. В чем состоит особенность нормативно-правового регулирования государственных закупок Германии?
7. Особенности закупочных систем Великобритании, Канады, Кореи и других стран.
8. Какие из представленных зарубежных закупочных систем можно отнести к наиболее развитым?
9. Какие элементы зарубежных закупочных систем могут быть использованы в финансовом механизме государственных закупок в России?
10. Типовой закон ЮНСИТРАЛ о закупках товаров (работ) и услуг.

МЕЖДУНАРОДНАЯ ПРАКТИКА ОРГАНИЗАЦИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗАКУПОК

Особенности организации общественных закупок в зарубежных контрактных системах

Одной из основных задач, поставленных в Программе Правительства Российской Федерации по повышению эффективности бюджетных расходов, является формирование в стране контрактной системы. Поэтому чрезвычайно важно изучать опыт тех зарубежных стран, где уже существуют и эффективно применяются национальные контрактные системы. Контрактная система представляет собой комплексный финансово-экономический и

хозяйственный механизм и служит главным инструментом организации и управления государственным рынком товаров, работ и услуг.

Рассматривая международный опыт организации системы государственных закупок, следует отметить, что в западных странах вместо употребляемого в России понятия «закупки для государственных и муниципальных нужд» используется термин «общественные закупки», или «закупки для общественных нужд» (*public purchasing*). При этом понятие «государственные (муниципальные) закупки» в общем смысле соответствует принятому в международной практике термину «правительственные закупки» (*government procurement*). В этом случае государство выступает в качестве субъекта закупочной деятельности.

Международная практика

Перечень функционально взаимосвязанных элементов национальных контрактных систем различных стран представлен в табл. 1.

Согласно данным таблицы в ряде стран сформированы и функционируют национальные контрактные системы, включающие финансовый механизм управления всем жизненным циклом государственного заказа (планирование — размещение — исполнение). Можно сделать вывод о возможности применения зарубежного опыта в целях совершенствования системы государственного (муниципального) заказа и создания эффективного механизма финансирования закупочной деятельности в России.

Таблица 1

Перечень функциональных взаимосвязанных элементов в финансовом механизме
общественных закупок зарубежных контрактных систем

Государ- ство	Планирова- ние обеспечения государст- венных нужд	Библио- тека типовых контрак- тов	Регламентация и методическое обеспечение исполнения государст- венных контрактов	Оценка и управле- ние рисками	Конт- роль испол- нения контрак- тов	Оценка результатов контрак- тов
США	+	+	+	+	+	+
Великобри- тания	+	+	+	+	+	+
Норвегия	-	-	-	+	-	-
Австралия	+	+	-	-	+	-
Сингапур	+	-	-	-	+	+
Новая Зеландия	+	+	-	-	+/-	-
Саудовская Аравия	-	-	-	-	+	+
Тайвань	+	-	-	-	+	+

Положительный опыт стран-лидеров может быть успешно использован при построении эффективной системы государственных и муниципальных закупок в России.

Существенный интерес представляет модель финансирования государственного заказа Соединенных Штатов Америки. Контрактная система США создана в 1921 г. и является одной из старейших государственных контрактных систем.

Объем бюджетных средств, реализуемых в США через Федеральную контрактную систему (ФКС), составляет более 500 млрд долл. Участниками ФКС выступают более 160 тыс. коммерческих организаций.

Современная система государственных закупок этой страны (Федеральная закупочная система) охватывает более 90% номенклатуры товаров, выпускаемых в США, и обеспечивает потребности государства в сфере оборонного заказа и в сфере гражданских потребностей и нужд.

ФКС США характеризуется разветвленной организационно-функциональной структурой, центром которой является Офис государственного заказа США, координирующий деятельность Федеральной закупочной системы. Офис государственного заказа США учрежден в 1974 г. как структурное подразделение Административно-бюджетного управления США и уполномочен осуществлять функции по проведению политики в области планирования, размещения и исполнения государственного заказа.

Основным исполнительным элементом ФКС США являются контрактные офицеры, выступающие в органах федеральной власти в ранге заместителя руководителя министерства, ведомства по государственному заказу.

Основанная на принципах честной и открытой конкуренции, прозрачности на всех этапах (перед размещением заказа, при определении победителей закупок, после размещения заказа) и принципах рационального использования денежных средств, Федеральная контрактная система США имеет два уровня регулирования: по федеральным законам и по федеральным закупочным правилам.

Федеральные законы принимаются законодательной властью, носят в основном рамочный характер и для их практической реализации, как правило, требуют издания подзаконных актов.

Этапы и принципы формирования и совершенствования Федеральной закупочной системы прослеживаются в последовательности принятия федеральных законов, осуществляющих ее правовое регулирование:

- • «О закупке товаров производства США» (1933);
- • «О типовых стандартах оплаты труда» (1936);
- • «О закупках объектов федеральной собственности и услуг» (1949);
- • «О достоверности данных при торговых переговорах» (1962);
- • «О Ведомстве по федеральной закупочной политике» (1974);
- • «О торговых соглашениях» (1979) — закон о закупках за пределами США;
- • «О конкуренции при контрактации» (1984).

Федеральные законы, принятые в 1994 г. — закон «О совершенствовании федеральных закупок» и в 1995 г. — закон «О реформировании федеральных закупок» в основном были направлены на совершенствование существующей системы.

Еще одним законом, разработанным в целях совершенствования федеральной закупочной системы, стал закон 2003 г. «О реформировании закупочных услуг», который ввел обязательное наличие во всех ведомствах института специальных государственных служащих — контрактных офицеров, существенно расширив их полномочия.

На начальном этапе контрактный офицер был наделен правом заключать контракт с исполнителями заказов для государственных нужд, а также правом обязывать государство-заказчика в рамках этого федерального контракта оплатить его за счет средств федерального бюджета или иных источников. В настоящее время государственные представители обладают правом определять масштабы конкуренции, выбирать способы

размещения заказов и тип государственного контракта, границы его цены, в том числе устанавливать премиальные коэффициенты, а также определять условия досрочного прекращения контракта.

Полномочия и компетенция контрактных офицеров подтверждаются особыми документами — квалификационными сертификатами. Они выдаются лицензированными образовательными учреждениями после успешной сдачи соискателями экзаменов и при условии их соответствия законодательно определенным требованиям. Сертификаты выдаются контрактным офицерам в зависимости от их компетенции и дают право на участие в различных этапах реализации контракта. Среди них следующие.

1. *Контрактные офицеры, ответственные за размещение контрактов.* Одна из основных целей данной категории офицеров на начальном этапе осуществления закупок — определение «справедливой и приемлемой» цены. Техника ценового анализа подразделяется на два вида: на основе цен и на основе затрат. Анализ начальных цен контрактов осуществляется путем анализа составляющих — коммерческих цен, параметрических оценок, рыночных исследований, независимых экспертных оценок и др. Анализы затрат проводятся с помощью методов прямых и непрямых затрат. Анализ рентабельности проводится с использованием установленных правительством США «диапазонов рентабельности» в зависимости от вида деятельности и премиальных коэффициентов (например, при сокращении сроков поставки товаров, работ, услуг). Глубокий анализ цен, затрат и рентабельности обязателен в каждом случае, если объем поставки превышает 700 тыс. долл. Также указанные представители принимают непосредственное участие в проведении торгов (публикация информации о государственных потребностях и нуждах, проведение торгов и отбор победителей, заключение контракта).
2. *Контрактные офицеры, ответственные за сопровождение контракта.* Они осуществляют мониторинг и контроль за ходом реализации контракта с момента его заключения до его исполнения. Также офицеры наделены определенными правами по контролю за организациями-подрядчиками в целях оценки эффективности и целесообразности расходования государственных средств (например, в части оценки методов ценообразования при выдаче субподрядов и при приобретении материалов).
3. *Контрактные офицеры, имеющие права прекращения контракта от имени государства.* Это особая категория контрактных офицеров, наделенная правом обеспечения интересов государства, предусмотренных законодательством в случаях прекращения либо приостановления действия ранее заключенного государственного контракта.

Федеральные закупочные правила (ПАК) издаются федеральными органами исполнительной власти, носят конкретизирующий характер, учитывают отраслевую специфику заказчиков, позиционируются как нормативно-правовые акты но правоприменению законодательства. Они размещаются на официальном ресурсе правительства США (URL: www.acquisition.gov) и регулярно публикуются в специальном печатном издании.

Нормативно деятельность ФКС США также регулируется федеральными правилами планирования, размещения и исполнения государственного заказа (*FAR — Federal Acquisitions Regulations*), которые содержат более 4300 тыс. норм и правил, детально регулирующих единый цикл планирования, размещения и исполнения государственного заказа.

Создание новых правил или внесение изменений в существующие федеральные закупочные правила осуществляется, как правило, на основании изменения ряда внешних факторов — действующего законодательства, в том числе вступивших в законодательную силу решений судов, а также рекомендаций Ведомства по федеральной закупочной политике и др.

Проекты новых федеральных закупочных правил перед их принятием публикуются на

официальном сайте Federal Register для обязательного проведения общественной экспертизы, продолжительность которой составляет не менее 60 дней.

Такая модель взаимодействия представителей различных ведомств, общественных экспертов, а также служащих Ведомства по федеральной закупочной политике позволяет осуществлять эффективную межведомственную координацию, гармонизировать отраслевые нормы права с федеральным законодательством и оперативно реагировать на изменение внешней среды.

Одним из основных способов размещения заказов, применяемых контрактными офицерами в США, являются прямые переговоры. После глубокого анализа экономических и производственных возможностей потенциальных поставщиков контрактные офицеры ведомств-заказчиков направляют им заявки на предложения, содержащие требования к заказываемым работам, товарам, услугам. После получения предложений от потенциальных исполнителей контрактные офицеры производят их разностороннюю оценку, результаты которой базируются как на ценовых, так и неценовых факторах. Итогом осуществления процесса оценочной деятельности становится выбор потенциальных поставщиков, предложения которых признаны наиболее привлекательными. Им направляются приглашения для принятия участия в переговорах по поводу размещаемого заказа, в результате которых заключаются контракты на базе наиболее выгодного варианта. Использование данного вида торгов обусловлено стремлением снизить влияние фактора неопределенности при заключении контракта.

Помимо прямых переговоров в США применяются такие способы размещения заказов, как открытые и закрытые торги. Одним из принципиальных отличий этих способов является допуск поставщиков к участию в торгах. В первом случае государство размещает заказы для своих нужд на принципах свободного рыночного хозяйства, не ограничивая при этом круг участников закупочных процедур.

Основными критериями отбора победителей являются, как правило, цена, качество и срок выполнения контракта. Во втором случае, закупая товары, работы и услуги, имеющие определенную специфику (оборонный заказ, обеспечение национальной безопасности, программы помощи при чрезвычайных ситуациях и бедствиях и т.д.), государство осуществляет допуск определенных постоянных федеральных подрядчиков, которые ранее привлекались к осуществлению военно-технических или производственно-хозяйственных программ. Их заранее уведомляют о параметрах конечного продукта поставки, его цене, условиях доставки, качестве и других существующих условиях.

Основными этапами процесса осуществления государственных закупок в наиболее общем виде являются:

- определение государственных потребностей и нужд, что предполагает составление плана прогнозируемых закупок, подготовку технических спецификаций, выявление квалификации поставщиков;
- доведение информации о закупках до потенциальных поставщиков;
- доведение до потенциальных поставщиков закупочной документации и ответов на вопросы по ней;
- сбор заявок (оферт);
- прямые переговоры с потенциальными акцептантами (используется только для прямых переговоров);
- оценка результатов (в том числе с использованием механизма электронных аукционов);
- определение победителя закупки;
- постконкурсные объяснения, представляющие собой брифинги после завершения торгов для подведения их итогов и разъяснения процедур подачи жалоб и их рассмотрения.

Контракты, заключаемые от имени государства, в зависимости от распределения рисков, уровня конкуренции, комплексности государственных нужд и содержательной стороны

контракта подразделяются на: контракты с фиксированной ценой (при которых цена определяется на основе планируемых издержек и прибыли) и контракты по возмещению затрат, предполагающие возмещение издержек поставщиков.

Государственным органом, осуществляющим централизованную закупку комплекса стандартизированных товаров, работ, услуг для федеральных нужд, является Ведомство общих услуг США. Это учреждение получает, как правило, значительные преференции при заключении контрактов, в том числе за счет значительного масштаба осуществляемых закупок, что, в свою очередь, ведет к повышению эффективности расходования средств федерального бюджета.

Одним из важнейших инструментов, используемых в процессе размещения заказов, можно назвать обратные электронные аукционы (аукционы на понижение цены), применяемые в основном для закупки относительно простых товаров, работ и услуг с формализуемыми критериями качества. Они проводятся выбранным по конкурсу независимым провайдером (он не вправе быть участником аукциона, должен подписать обязательства о неразглашении соответствующей конфиденциальной информации, его сотрудники имеют различные категории доступа к соответствующим базам данных и проходят специальные проверки). Обратные электронные аукционы могут использоваться как в процессе подведения итогов торгов по завершении прямых переговоров, так и при осуществлении открытых торгов.

Государственное регулирование США предусматривает многочисленные методы финансирования и оплаты государственных заказов. Одни из них предусматривают покрытие затрат поставщиков в прямой форме, другие — в косвенной. Сюда входят: собственные средства корпораций- поставщиков; заемные средства частных банков, предоставляемые поставщику под гарантию государства; прямые займы поставщикам, предоставляемые государственными заказчиками; поэтапное покрытие заказчиком расходов поставщика по мере выполнения государственного контракта; авансовые платежи — полное или частичное авансирование государством поставщика под заказ; ускоренная амортизация основных средств поставщика при выполнении государственных заказов; льготное налогообложение или налоговый «иммунитет» — освобождение от федерального, штатного и местного налогообложения и предоставление права списания затрат, связанных с выполнением государственных заказов на НИОКР как текущих хозяйственных расходов поставщиков, не подлежащих налогообложению; выдача государством заказов на создание новой военной и гражданской техники и НИОКР по контрактам «инициативного» типа; право залога государственного контракта в специальных банках, являющихся представителями Федеральной резервной системы, для получения долгосрочного кредита.

Нередко характер государственного заказа в решающей мере определяет и форму его финансирования. В то же время не меньшее значение имеют «положение и авторитет» поставщика на государственном рынке, его финансовый статус.

Государственные заказчики, согласно законодательству, в целях экономии и эффективности обязаны предоставить финансирование под заказ только «экономически надежным, технологически компетентным и социально ответственным поставщикам». И хотя государство декларирует о равных возможностях для всех, и в первую очередь для мелкого капитала, финансирование заказов из средств бюджета и связанные с ним финансовые операции нередко служат интересам крупного капитала.

Современная Федеральная закупочная система во многом опирается на существующие в сети Интернет, официальные информационные ресурсы в сфере государственных закупок, которые составляют единую информационную среду по федеральным закупкам (ЕИС ФЗ). Элементами ЕИС ФЗ являются следующие сайты:

- использующийся для регистрации поставщиков и подтверждения ими своей правоспособности;
- содержащий подробную и детальную информацию о закупаемых товарах, работах, услугах, их специфике, необходимую документацию, а также информацию о

результатах торгов;

- использующийся для обязательной публикации федеральных контрактов, заключенных на сумму, превышающую 3 тыс. долл.;
- предназначенный для сертификации зарегистрированных поставщиков и подтверждения ими определенного статуса, например, как субъекта малого предпринимательства;
- ведущийся контрактными офицерами для публикации информации о недобросовестных поставщиках;
- содержащий требования действующего законодательства по минимальной оплате труда в различных отраслях и регионах;
- закрытый для свободного доступа информационный ресурс, содержащий информацию об истории выполнения поставщиками государственных контрактов и их рыночном поведении, а также о субподрядчиках — крупных контракторах.

Данные сайты, являющиеся частью единой информационной среды по федеральным закупкам, в настоящее время функционируют автономно, что доставляет определенные неудобства не только для поставщиков и заказчиков, но и для заинтересованных пользователей информации, в том числе для уполномоченных лиц правоохранительных, контрольных и надзорных органов.

В целях агрегирования информации в сфере государственных закупок было принято решение об интеграции с 2014 г. ЕИС ФЗ в Систему перспективного менеджмента. С началом работы этой системы упростится доступ заинтересованных пользователей к консолидированной базе данных, значительно расширятся ее функциональные возможности.

Система наделена дополнительными аналитическими инструментами, позволяющими, в частности, производить мультипараметрический поиск, систематизацию, консолидацию, выгрузку информационно-аналитической информации в установленных форматах и сравнение данных.

По мнению ряда экспертов в правительстве США, помимо удобства, включающего пользование и сокращение временных затрат при осуществлении закупок, поиск и обработку необходимой информации, планируемый экономический эффект от подобной интеграции дает ежегодную экономию бюджетных средств в размере от 30 до 60 млн долл., в том числе за счет экономии ресурсов, направляемых на ведение и обслуживание различных автономных баз данных.

Учитывая вышеизложенное, полезно в ходе формирования и совершенствования контрактной системы в России изучить и использовать опыт США в данной сфере, включая основные элементы системы государственного заказа:

- законодательное и нормативно-правовое регулирование всего комплекса закупочных процедур;
- кадровое и институциональное обеспечение процессов государственных закупок;
- формирование и функционирование специализированных ведомств, отвечающих как за нормативно-правовое регулирование и контроль в соответствующей сфере деятельности, так и за закупку стандартизированной номенклатуры товаров, работ и услуг для сектора государственного управления;
- применение информационных и телекоммуникационных технологий в закупочной сфере с перспективой интеграции в единую систему государственного управления («электронное правительство»).

Государство Сингапур обрело суверенитет в 1965 г. Президент страны выбирается парламентом раз в шесть лет. Президент назначает премьер-министра. В парламенте страны доминирует одна партия — Партия народного действия (ПНД). Помимо членов ПНД в Парламенте Сингапура работают независимые депутаты, а также назначаемые профессионалы-эксперты. Такая политическая структура обеспечивает стабильность в стране и дает возможность правительству быстро принимать административные, правовые и финансовые решения.

Ключевой особенностью управления «электронного правительства» (ЭП) в Сингапуре явилось создание в 1999 г. государственного агентства *IDA (Infocommunication Development Agency)*, получившего широкие полномочия по осуществлению бюджетных трат, консалтинга, контроля и мониторинга процессов ЭП в стране. *IDA* — лидер, который влияет на отраслевые министерства страны с целью придерживаться сроков реализации проектов «электронного правительства», прописанных в стратегическом плане развития ЭП страны. Государственный комитет по разработке стратегии «электронного правительства» возглавляет премьер-министр, что говорит о приоритетности ЭП для власти.

Стратегические планы государства, которые предусматривали построение системы «электронного правительства» как составной части информационного общества, менялись по ходу их постепенной реализации. Планы среднесрочные (в пределах пяти лет).

В Сингапуре была создана государственная комиссия по стандартизации, в которую вошли широкие общественные круги. Главный ее принцип — открытость (1990). Принят закон об электронных транзакциях (1998), который дает юридическую значимость в работе электронной коммерции, а затем и использованию платежных систем для работы с государством. Законом определяется легитимность электронных контрактов и цифровых подписей, назначается орган, ответственный за реализацию данной инициативы.

В Сингапуре создается понятная система показателей для измерения прогресса по результатам деятельности «электронного правительства» (включают показатели ИТ-отрасли, государственного управления, отношения общества к деятельности государства).

Особое внимание в Сингапуре уделяется государственной службе XXI в. По сути, принятая в 1995 г. программа является неформальным этическим кодексом (хотя документ используется в практических целях), пропагандирующем результативность, ответственность, благожелательное отношение, непрерывное обучение для государственных служащих.

В период до 2000 г. правительство Сингапура получило защищенную телекоммуникационную сеть (Интернет), государственный портал www.gov.sg, имеющий две составляющие: внутреннюю (общение внутри ОГВ) и внешнюю (общение с гражданами и другими внешними партнерами государства). Отдельное внимание — инструментам межведомственного взаимодействия на основе системы стандартов под названием «Сервис-ориентированная технологическая инфраструктура». Ключевой проект правительства Сингапура — система государственных закупок *GeBiz* (рис. 1.).

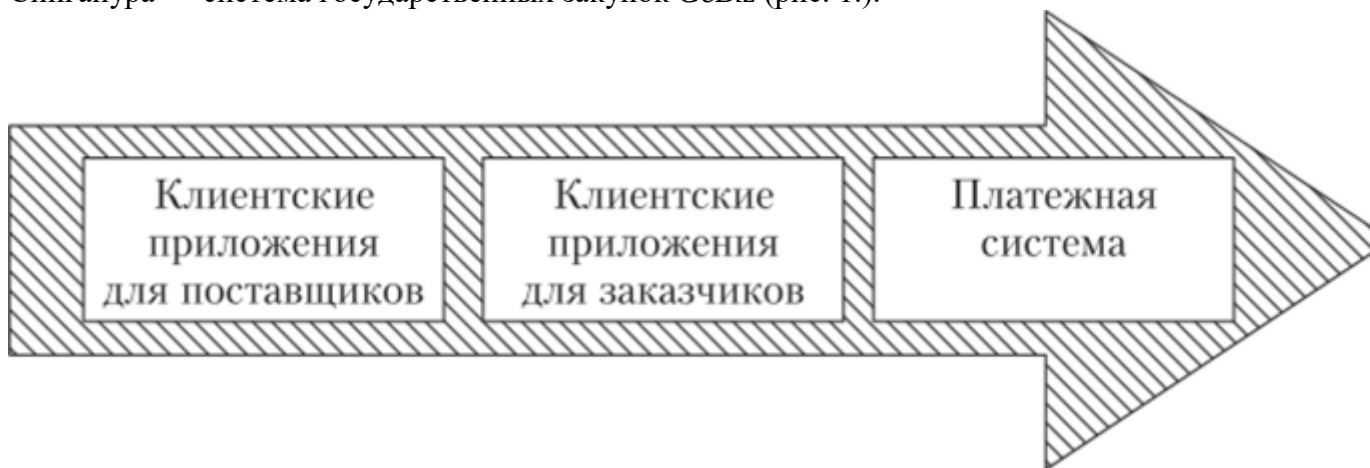


Рис. 1. Составляющие системы государственных закупок правительства Сингапура

Государственные закупки правительства Сингапура — система GeBiz.

Эта система представляет собой типичный механизм государственных закупок и включает три составляющие:

- клиентские приложения для поставщиков;
- клиентские приложения для заказчиков (агентств);
- платежная система.

Система позволяет иметь максимально прозрачный доступ к государственным закупкам (например, посредством данной системы в 2005 г. приобретено товаров и услуг на 10 млрд долл.).

В системе участвуют более 20 тыс. поставщиков и 150 агентств.

Данная система разрабатывалась на основе ГЧП. В разработке проекта участвовало, с одной стороны, Агентство по обороне и научным технологиям Сингапура (DTSA), а с другой — коммерческая IT-компания *NUT. NIT* и сегодня обеспечивает обслуживание и поддержку портала и является партнером правительства.

В основе *GeBiz* лежит так называемая ячейка приобретения, состоящая из чиновников — оценщиков заявок (в их числе не могут быть представители агентств, поместивших саму заявку), заявителей, специалистов по финансам. После окончания процедуры выбора поставщика, ему предлагается совершить поставку в определенный срок, и по истечении недели с момента поставки (это время требуется государству, чтобы убедиться, что поставка совершена согласно договору), через систему *GeBiz* совершается электронный платеж.

Правительство Сингапура, обладая интеллектуальной собственностью на *GeBiz* (100%), решило коммерциализировать продукт и продавать его в другие страны. В результате *NIT* получило право продвигать продукт, обеспечивать его настройку и сопровождение у клиентов.

Секрет успеха в организации правильной бизнес-логики процессов приобретения, а также в четком разделении сфер ответственности: правительство обеспечивает и следит за совместимостью процедур в системе общепринятым стандартам и законам, а *NIT* обеспечивает всю техническую поддержку — от выбора программно-аппаратного обеспечения до применяемых технологий (рис. 2.).



Рис. 2. Инструменты, обеспечивающие финансовое равновесие для системы государственных закупок правительства Сингапура

Правительство практически оставило себе контрольно-надзорные функции, сумев передать остальные коммерческому партнеру. Ключевую роль также сыграли контрактные

соглашения об уровне качества сервиса со стороны поставщиков. В случае нарушения требований к качеству вступают в силу жесткие штрафные санкции. В итоге государство использует потенциал и знания частной компании-партнера для продвижения своего решения на все доступные рынки. Ключевую роль в этом сыграли контрактные соглашения об уровне качества сервиса со стороны поставщиков. В случае нарушения требований к качеству вступают в силу жесткие штрафные санкции. На созданную в Сингапуре закупочную систему не раз ссылались политические деятели, как наиболее продвинутую в сфере закупок. В частности, в законе о государственных закупках Сингапура предусмотрено ужесточение наказания за откаты, жестко пресекаются сговоры при проведении тендеров. Очень жестко поступает правительство Сингапура - в сфере государственных закупок наблюдается минимальная доля коррупции.

Механизм государственных закупок Израиля

Правовой режим государственных закупок Израиля включает закупки:

- министерств, госкомпаний, государственных дочерних компаний и компаний, учрежденных особым актом парламента;
- министерства обороны и подчиненных ему госкомпаний, вооруженных сил Израиля;
- местных органов власти (муниципалитетов, местных и региональных советов).

Законодательство в области государственных закупок базируется на следующих основных принципах:

- 1) обеспечение государственным органам максимально широкого выбора среди потенциальных поставщиков;
- 2) предоставление участникам закупок равных возможностей для возможности обеспечения справедливой конкуренции между участниками.

Особенности государственной закупочной системы Израиля составляют:

- многочисленные исключения;
- наличие значительного объема военных государственных закупок;
- преференции для национальных производителей;
- офсетные соглашения;
- принятые стандарты.

Исключения в системе государственных закупок предоставляются в случаях возникновения ситуаций, в которых конкурентные торги проводить необязательно, например, если:

- стоимость контракта менее 42 тыс. шекелей;
- контракт должен быть подписан в срочном порядке;
- открытая закупочная процедура наносит ущерб национальной безопасности государства;
- государственная компания в результате проведенной закупки может понести убытки, снизится ее конкурентоспособность, возникнут трудности в выполнении ею общественных обязательств.

Возможность проведения закрытых способов закупок предусмотрена в следующих случаях:

- если это контракт в сфере НИОКР;
- предполагается закупка изделий с особыми характеристиками;
- стоимость контракта не более 336 тыс. шекелей.

Особенности военных государственных закупок. Одна из главных особенностей механизма военных закупок состоит в том, что почти все способы закупок являются закрытыми, либо этот метод закупок вообще не используется.

Перечень условий, при которых такая форма закупок не может быть использована:

- если стоимость закупки не превышает 16,8 тыс. шекелей;

- закупка производится у единственного в стране производителя данного товара, обладающего необходимой технологической системой и базой НИОКР;
- закупается продукция инновационного характера, требующая проведения тестирования;
- рассматриваемой закупке предшествовали аналогичные транзакции в последние три года;
- существует острая необходимость в данной продукции;
- закупаются услуги инновационного характера, для предоставления которых требуется наиболее высокая квалификация, ноу-хау и особо доверительные отношения с поставщиком;
- раскрытие информации о сделке может нанести ущерб национальной безопасности, экономике или внешней политике Израиля.

Преференции: отдается предпочтение национальному производителю, если их цена не более чем на 15% превышает цену зарубежного поставщика аналогичной продукции.

Офсетные соглашения представляют собой «Обязательное торговое сотрудничество» в форме встречных закупок в размере 20% от стоимости контракта, который осуществляет зарубежная компания, поставляющая израильскому государству товары или выполняющая работы на сумму, превышающую 2,1 млн шекелей.

Встречные закупки могут осуществляться в форме производственной кооперации. Кроме того, обязательное торговое сотрудничество предусматривает инвестирование в израильскую промышленность и трансферы технологий в Израиль

Организация государственных закупок в Германии

Особенности организации управления государственными закупками в Германии:

- государство изначально не имеет никаких особых полномочий и не имеет привилегий;
- государство конкурирует с представителями частного сектора;
- основой урегулирования споров при этом служит гражданское право.

Многоуровневая система нормативно-правового регулирования государственных закупок в Германии представлена на рис. 3.

Директивы ЕС регулирования закупок:

- от 31.03.2004 о закупке товаров, работ и услуг в «классических секторах»;
- от 31.03.2004 о закупке товаров, работ и услуг в секторах водоснабжения, энергоснабжения, транспортных и почтовых услуг;
- от 30.12.1989 об ограничительных механизмах в классических секторах;
- от 25.02.1992 об ограничительных механизмах в секторах водоснабжения, энергоснабжения, транспортных и почтовых услуг.

Контроль процедур государственных закупок обеспечивается посредством применения:

- апелляционной формы, реализуемой через систему независимых учреждений;
- судебной формы, реализуемой судебными органами.



Рис. 3. Система нормативно-правового регулирования государственных закупок в Германии

Форум государственного заказа гарантирует:

- возможность обмена мнениями по вопросам государственных закупок;
- формирование отношений к нововведениям в сфере государственных закупок внутри страны и за рубежом;
- учитывается точка зрения специалистов и ученых, сформулированная в рабочих органах форума, которая регулярно доводится до сведения правительства;
- ежегодно присуждается премия за лучшую научную работу в сфере государственных закупок.

В результате ФРГ удалось сравнительно легко адаптировать свое законодательство в сфере размещения государственных заказов к требованиям Евросоюза, поскольку создание

конкурентной среды и недопустимость дискриминации позволяют рационально расходовать государственные средства.

Децентрализованная система государственных закупок в Японии

В Японии создана децентрализованная система государственных закупок. Двухуровневая структура закупочной системы Японии представлена на рис. 4.



Рис. 4. Двухуровневая структура закупочной системы Японии

Нормативно-правовая база включает следующее.

- Закон о государственном бюджете (*The Accounts Law*) от 31.03.1947.
- Императорский указ о бюджете, обслуживании счетов и регулировании деятельности по обслуживанию счетов (*The Budget, Settlement of Account and Accounting Regulations*) от 30.04.1947.
- Приказ Кабинета о специальных процедурах правительственных закупок продукции или определенных услуг.
- Приказ Министерства финансов о специальных процедурах для правительственных закупок или определенных услуг (*Ministerial Ordinance Stipulating Special Procedures for Government Procurement of products or Specified Services*) от 18.11.1947.
- Закон о местном самоуправлении (*Local Autonomy Law*) от 17.04.1947 с последними изменениями от 18.05.2007.

Способы закупок:

- открытые;
- выборочные;
- лимитированные.

Необходимые условия участия в закупочных процедурах — сведения:

- о квалификации поставщика для участия в закупках товаров, работ, услуг;
- собственном капитале предприятия;
- наличии и размере оборотных средств;
- количестве персонала;
- стоимости оборудования;
- среднегодовом уровне продаж;
- периоде, в течение которого претендент занимается соответствующей бизнес-практикой.

Этапы проведения государственных закупок:

- центральные японские организации публикуют информацию о закупках в официальной газете Канпо;
- аналогичная информация размещается в электронном виде в режиме онлайн на сайтах МИД Японии и Японской организации содействия развитию внешней торговли;
- процедура отбора заявок, выбора победителей закупки контролируется Управлением организации государственных закупок;
- контракты для центральных министерств и ведомств отбираются Советом по организации государственных закупок.

Особенности системы государственных закупок:

- равный доступ к закупочным процедурам;
- не устанавливаются преференции для японских поставщиков;
- государственные закупки проводятся только с участием квалифицированных поставщиков;
- в обязательном порядке устанавливаются требования о лицензировании производства и продаже отдельных видов товаров, работ, услуг;
- поставляемые товары должны соответствовать целому ряду условий и стандартов;
- осуществление всей переписки, в том числе контактов, на японском языке.

В результате значительно снижены расходы Японии на государственные закупки за период 2000-2014 гг., что представлено на рис. 5.

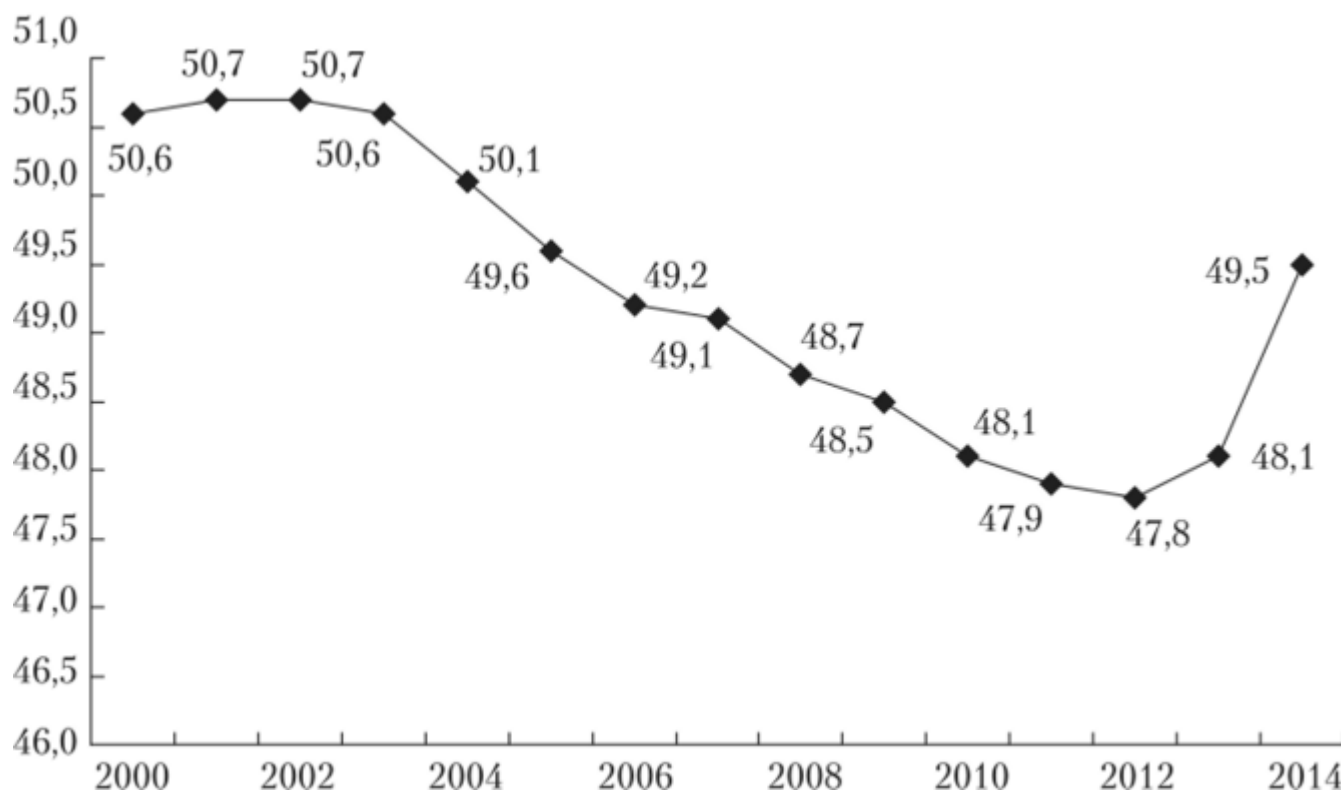


Рис. 5. Динамика расходов в системе государственного заказа Японии за период 2000—2014 гг., млрд долл. США

Тема 5.3. Государственный контракт на выполнение подрядных работ для государственных нужд

Вопросы для обсуждения:

1. Понятие и признаки государственного контракта.
2. Правовое регулирование государственного контракта.
3. Способы определения поставщиков.(подрядчиков, исполнителей).
4. Принципы контрактной системы в сфере закупок.
5. Планирование закупок.
6. Осуществление закупок.
7. Контроль, мониторинг и аудит в сфере закупок.
8. Информационное обеспечение контрактной системы в сфере закупок (ЕИС).
9. Методы определения начальной (максимальной) цены контракта.
10. Типовые условия государственного или муниципального контракта, предметом которого является выполнение работ по строительству (реконструкции) объекта капитального строительства.
11. Информационная карта типовых условий на выполнение работ по строительству (реконструкции) объекта капитального строительства.
12. Рассмотрение образца государственного (муниципального) контракта.

Приложение N 1

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом Министерства строительства

и жилищно-коммунального хозяйства

Российской Федерации

от 14 января 2020 г. N 9/пр

ТИПОВЫЕ УСЛОВИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОГО КОНТРАКТА, ПРЕДМЕТОМ КОТОРОГО ЯВЛЯЕТСЯ ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ (РЕКОНСТРУКЦИИ) ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

(в ред. Приказа Минстроя РФ от 14.10.2021 N 750/пр)

Контракты, предметом которых является выполнение работ по строительству (реконструкции) объекта капитального строительства (далее - контракт), включают в себя следующие типовые условия:

1. Условия об обязанностях подрядчика:

1.1. Принять на себя обязательства выполнить работы по строительству (реконструкции) объекта капитального строительства _____ (далее - объект) в сроки, предусмотренные контрактом:

вариант 1: в соответствии с графиком выполнения строительно-монтажных работ, который является приложением N ____ к контракту и его неотъемлемой частью.

вариант 2: в соответствии с графиком исполнения контракта, включающим график выполнения строительно-монтажных работ <1>, который является приложением N ____ к контракту и его неотъемлемой частью.

<1> Если контракт заключается на срок более чем три года и цена контракта составляет более чем сто миллионов рублей.

1.2. Обеспечить выполнение работ по контракту в соответствии с проектной и рабочей документацией.

1.3. Обеспечить поставку необходимых для строительства или реконструкции материалов, изделий, конструкций и оборудования, их приемку, разгрузку, складирование и хранение <2>.

<2> Данное условие включается, если при исполнении контракта предполагается поставка товаров (в том числе материалов, изделий, конструкций и оборудования), необходимых для строительства или реконструкции, а также если такая поставка осуществляется подрядчиком.

1.4. Обеспечить наличие на строительной площадке проектной документации, рабочей документации, а также иной технической и разрешительной документации, необходимой для выполнения работ, в том числе общего и специальных журналов работ, а также обеспечить свободный доступ к такой документации представителям заказчика, лицу, осуществляющему государственный строительный надзор. Перечень документации, необходимой для выполнения работ, определяется в контракте.

1.5. Обеспечить представителям заказчика возможность осуществлять контроль за ходом выполнения работ, качеством применяемых при строительстве или реконструкции объекта материалов, изделий, конструкций и оборудования.

1.6. Информировать заказчика обо всех происшествиях на объекте, в том числе об авариях или о возникновении угрозы аварии на объекте, несчастных случаях на объекте, повлекших причинение вреда жизни и (или) здоровью работников подрядчика и иных лиц, не позднее 24 (двадцати четырех) часов с момента, когда возникновение аварии или несчастного случая или угроза аварии или несчастного случая стали известны или должны были быть известны подрядчику.

1.7. Устранять за свой счет в срок, установленный органом государственного строительного надзора, недостатки (дефекты) работ, выявленные таким органом в ходе проверки соответствия построенного и (или) реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации и (или) информационной модели, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, которые послужили основанием для отказа в выдаче заключения о соответствии и (или) в выдаче заключения федерального государственного экологического надзора (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации в области охраны окружающей среды).

1.8. Передать заказчику исполнительную документацию на выполненные работы в объеме и составе, необходимом для получения заключения органа государственного строительного надзора о соответствии построенного и (или) реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и (или) заключения федерального государственного экологического надзора (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации в области охраны окружающей среды), а также разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1.9. Выполнить до направления уведомления о завершении строительства объекта предусмотренные проектной и рабочей документацией пусконаладочные работы и комплексное опробование оборудования, оформить их результаты в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и проектной документации, если контрактом предусмотрены пусконаладочные работы и комплексное опробование оборудования. Порядок оформления результатов выполнения пусконаладочных работ и комплексного опробования оборудования устанавливается контрактом.

1.10. Устранять за свой счет выявленные в процессе выполнения работ и после их завершения в гарантийный срок недостатки (дефекты) работ, возникшие вследствие невыполнения и (или) ненадлежащего выполнения работ подрядчиком и (или) третьими лицами, привлеченными им для выполнения работ, а в случае, если указанные недостатки (дефекты) причинили убытки заказчику и (или) третьим лицам, возместить убытки в полном объеме в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

1.11. Подрядчик гарантирует выполнение работ с надлежащим качеством в соответствии с проектной документацией и условиями Контракта, в том числе с соблюдением требований технических регламентов, с соблюдением правил, установленных стандартами, сводами правил, устранение недостатков (дефектов), выявленных при приемке работ и (или) обнаруженных в пределах гарантийного срока, предусмотренного контрактом.

1.11.1. Подрядчик несет ответственность перед заказчиком за допущенные отступления от проектной документации и рабочей документации.

1.12. Не позднее ____ (___) рабочих дней со дня окончания строительства (реконструкции) объекта освободить земельный участок от временных построек и сооружений, строительной техники, строительного мусора и иных отходов, в соответствии с законодательством Российской Федерации в области обращения с отходами производства и потребления и направить заказчику проект акта о соответствии состояния земельного участка условиям контракта.

2. Условия об обязанностях заказчика:

2.1. Оплачивать выполненные по контракту работы на основании сметы контракта:

вариант 1: и графика оплаты выполненных по контракту работ с учетом графика выполнения строительно-монтажных работ и фактически выполненных подрядчиком работ не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания заказчиком акта сдачи-приемки выполненных работ <3>.

<3> Если контракт содержит график оплаты выполненных по контракту работ.

вариант 2: с учетом графика выполнения строительно-монтажных работ и фактически выполненных подрядчиком работ не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты

подписания заказчиком акта сдачи-приемки выполненных работ.

вариант 3: и графика оплаты выполненных по контракту работ с учетом графика выполнения строительно-монтажных работ и фактически выполненных подрядчиком работ не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты подписания заказчиком акта сдачи-приемки выполненных работ <4>.

<4> Если контракт содержит график оплаты выполненных по контракту работ и в извещении об осуществлении закупки установлены ограничения, предусмотренные частью 3 статьи 30 Федерального закона от 5 апреля 2013 г. N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, N 14, ст. 1652, 2019, N 52, ст. 7787) (далее - Федеральный закон о контрактной системе).

вариант 4: с учетом графика выполнения строительно-монтажных работ и фактически выполненных подрядчиком работ не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты подписания заказчиком акта сдачи-приемки выполненных работ <5>.

<5> В случае, если в извещении об осуществлении закупки установлены ограничения, предусмотренные частью 3 статьи 30 Федерального закона о контрактной системе.

2.2. Проводить проверку предоставленных подрядчиком результатов работ, предусмотренных контрактом, в части их соответствия условиям контракта.

Заказчик проводит экспертизу результатов работ, предусмотренных контрактом, самостоятельно или с привлечением экспертов, экспертных организаций на основании контрактов, заключенных в соответствии с Федеральным законом о контрактной системе.

3. Условия о гарантии качества:

3.1. Гарантийный срок на объект устанавливается сроком на _____ (_____) года (лет).

3.2. В случае если производителями или поставщиками технологического и инженерного оборудования, применяемого при строительстве (реконструкции), установлены гарантийные сроки, большие по сравнению с гарантийным сроком, предусмотренным контрактом, к соответствующему технологическому и инженерному оборудованию применяются гарантийные сроки, установленные производителями, поставщиками.

В случае если производителями или поставщиками материалов, конструкций, изделий или оборудования, подлежащих передаче заказчику после завершения работ, установлены гарантийные сроки, большие по сравнению с гарантийным сроком, установленным в пункте контракта, к соответствующим элементам работ применяются гарантийные сроки, предусмотренные производителями, поставщиками. Подрядчик обязуется передать заказчику в составе исполнительной документации все документы, подтверждающие гарантийные обязательства поставщиков или производителей.

3.3. Подрядчик несет ответственность за недостатки (дефекты) работ, обнаруженные в период гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта и его частей, неправильной эксплуатации, ненадлежащего ремонта объекта, произведенного заказчиком или привлеченными заказчиком третьими лицами.

3.4. Устранение недостатков (дефектов) работ, выявленных в течение гарантийного срока, осуществляется силами и за счет средств подрядчика.

3.5. Если в течение гарантийного срока, указанного в пункте контракта, будут обнаружены недостатки (дефекты) работ, заказчик уведомляет об этом подрядчика в порядке, предусмотренном контрактом для направления уведомлений.

3.6. Не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня получения подрядчиком уведомления о выявленных недостатках (дефектах) работ стороны составляют акт с указанием недостатков, причин их возникновения, порядка и сроков их устранения.

3.7. В случае уклонения подрядчика от составления акта выявленных недостатков (дефектов) работ в установленный срок заказчик вправе составить его без участия подрядчика.

3.8. Если иной срок не будет согласован сторонами дополнительно, подрядчик обязуется устранить выявленные недостатки (дефекты) работ не позднее 1 (одного) месяца со дня получения требования от заказчика.

3.9. В случае отказа подрядчика от устранения выявленных недостатков (дефектов) работ или в случае неустранения недостатков (дефектов) работ в установленный срок заказчик вправе привлечь третьих лиц с возмещением расходов на устранение недостатков (дефектов) работ за счет подрядчика.

3.10. Течение гарантийного срока прерывается на все время, на протяжении которого объект не мог эксплуатироваться вследствие недостатков (дефектов) работ, за которые отвечает подрядчик.

4. Условия о цене контракта:

4.1. Цена контракта, является твердой, определена на весь срок исполнения контракта и включает в себя прибыль подрядчика, уплату налогов, сборов, других обязательных платежей и иных расходов подрядчика, связанных с выполнением обязательств по контракту, при котором цена контракта (цена работ) составляет: _____ рублей _____ копеек, в том числе налог на добавленную стоимость (далее - НДС) по налоговой ставке _____ (_____) процентов, а в случае если контракт заключается с лицами, не являющимися в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах плательщиком НДС, то цена контракта НДС не облагается.

5. Условия о приемке и оплате выполненных работ:

5.1. Приемка и оплата выполненных работ, в том числе их отдельных этапов, осуществляется на основании первичных учетных документов, подтверждающих их выполнение, составленных после завершения выполнения конструктивных решений (элементов), комплексов (видов) работ (этапов работ) на основании сметы контракта, графика выполнения строительно-монтажных работ и графика оплаты выполненных работ (при наличии), условиями контракта, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.1.1. При наличии необходимых средств в связи с перераспределением объемов финансирования с последующих периодов на более ранние периоды заказчик по согласованию с подрядчиком в соответствии с дополнительным соглашением к контракту принимает досрочно исполненные подрядчиком работы и оплачивает выполненные работы в соответствии со сметой контракта. При этом смета контракта не изменяется. (в ред. Приказа Министра РФ от 14.10.2021 N 750/пр)

5.2. При приемке выполненных работ для подтверждения объемов и качества фактически выполненных подрядных работ по конструктивным решениям (элементам) и (или) комплексам (видам) работ, включенным в смету контракта, подрядчик представляет комплект первичных учетных документов, который определяется контрактом, а также исполнительную документацию.

5.3. При приемке выполненных работ не осуществляется сопоставление технологии

производства фактически выполненных работ, технологиям, принятым при разработке сметных нормативов. Также при приемке выполненных работ не выделяется и не обосновывается стоимость учтенных в цене конструктивных решений (элементов) и (или) комплексов (видов) работ сметы контракта, прочих работ и затрат (в том числе зимнее удорожание, осуществление работ вахтовым методом, командирование рабочих, перебазирование строительно-монтажных организаций), и затрат на строительство титульных временных зданий и сооружений, непредвиденных работ и затрат подрядчика.

5.4. Первичным учетным документом, являющимся основанием для оплаты работ, выполненных в соответствии с графиком выполнения строительно-монтажных работ и (или) графиком оплаты выполненных работ, по завершении выполнения соответствующих конструктивных решений (элементов), комплексов (видов) работ, в том числе работ, выполняемых поэтапно, является акт о приемке выполненных работ, оформленный и подписанный в установленном контрактом порядке.

5.5. Стоимость выполненного, принятого заказчиком и подлежащего оплате объема работ по конструктивному решению (элементу) и (или) по комплексу (виду) работ, в том числе работ, выполненных поэтапно ($C_i^{вр}$), определяется по формуле (2):

$$C_i^{вр} = C_i^{ед} \times V_i^{вр}, (2)$$

где:

$C_i^{ед}$ - цена единицы i-го конструктивного решения (элемента) и (или) комплекса (вида) работ в смете контракта, руб.;

$V_i^{вр}$ - объем выполненных, принятых заказчиком и подлежащих оплате работ по i-му конструктивному решению (элементу) и (или) комплексу (виду) работ в принятых измерителях.

Объем подлежащих оплате работ не превышает объем этих работ, включенный в смету контракта.

5.6. Стоимость выполненных, принятых заказчиком и подлежащих оплате работ ($C^{вр}$) определяется суммированием соответствующих показателей по конструктивным решениям (элементам) и (или) комплексам (видам) работ, в том числе работ, выполненных поэтапно, по формуле (3):

$$C^{вр} = \sum_{i=1}^I C_i^{вр} (3)$$

6. Условия об изменении контракта:

6.1. Изменение существенных условий контракта при его исполнении не допускается, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом о контрактной системе.

7. Условия о сроке действия контракта:

7.1. Контракт вступает в силу со дня его заключения сторонами и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по контракту.

8. В случае, если в рамках исполнения контракта, предметом которого является выполнение

работ по строительству (реконструкции) объекта капитального строительства, предусматривается поставка товаров, в отношении которых Правительством Российской Федерации в соответствии со статьей 14 Федерального закона о контрактной системе установлены запрет на допуск товаров, происходящих из иностранных государств, и ограничения допуска указанных товаров, такой контракт должен содержать отдельный перечень таких товаров.

Приложение N 2

УТВЕРЖДЕНА

приказом Министерства строительства

и жилищно-коммунального хозяйства

Российской Федерации

от 14 января 2020 г. N 9/пр

ИНФОРМАЦИОННАЯ КАРТА ТИПОВЫХ УСЛОВИЙ КОНТРАКТА НА ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ (РЕКОНСТРУКЦИИ) ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Общие сведения о нормативном правовом акте, которым утверждены типовые условия контракта:

а) ответственный орган - Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации;

б) вид документа - типовые условия контракта.

2. Показатели для применения типовых условий контрактов:

а) наименование работы - работы по строительству и реконструкции объектов капитального строительства (включая строительно-монтажные и пусконаладочные работы, поставка материалов и оборудования, иные неразрывно связанные со строящимся объектом работы);

б) коды предмета контракта:

код по общероссийскому классификатору продукции по видам экономической деятельности ОКПД2: 41.2, 42 (за исключением 42.11.20, 42.13.20), 43, 71.12.20.110;

код по общероссийскому классификатору видов экономической деятельности ОКВЭД2: 41, 42 (за исключением 42.11, 42.13), 43, 71.12.2;

в) при любом размере начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем).

Типовые условия контракта на выполнение работ по строительству (реконструкции) объекта капитального строительства не применяются при выполнении работ по строительству и реконструкции:

объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке, находящемся за пределами территории Российской Федерации, а также на территории посольств, консульств; объектов капитального строительства, в отношении которых осуществляются работы по сохранению объекта культурного наследия.

ПРОЕКТ

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ (МУНИЦИПАЛЬНЫЙ) КОНТРАКТ (для бюджетного учреждения, унитарного предприятия - контракт) на выполнение работ для государственных (муниципальных) нужд

г. Краснодар

«___» _____ 20__ г.

_____, именуем^{ый}(ое) в дальнейшем «Заказчик», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуем^{ый}(ое) в дальнейшем «Подрядчик», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», с соблюдением требований Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Федеральный закон № 44-ФЗ), в соответствии с протоколом _____, заключили настоящий ***государственный (муниципальный) контракт (для бюджетного учреждения, унитарного предприятия - контракт)*** (далее – контракт) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ КОНТРАКТА

1.1. По условиям настоящего контракта Подрядчик обязуется выполнить по заданию Заказчика работы _____ (далее - работы) и передать их Заказчику, а Заказчик обязуется принять и оплатить выполненные работы в порядке и размере, установленном настоящим контрактом, за счет средств _____. Идентификационный код закупки _____. ***(В случае заключения контракта на выполнение строительных работ Подрядчик обязан осуществлять строительство 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 согласно статье 743 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ)).

1.2. Результатом выполнения работ, предусмотренных настоящим контрактом, является _____.

(Результатом выполненной работы по контракту, предметом которого являются подготовка проектной документации и (или) выполнение инженерных изысканий в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, являются проектная документация и (или) документ, содержащий результаты инженерных изысканий.

В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – Град.К РФ) проведение экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий является обязательным, проектная документация и (или) документ, содержащий результаты инженерных изысканий, признаются результатом выполненных проектных и (или) изыскательских работ по такому контракту при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий.

Результатом выполненной работы по контракту, предметом которого являются строительство, реконструкция объекта капитального строительства, является построенный и (или) реконструированный объект капитального строительства, в отношении которого получено заключение органа государственного строительного надзора о соответствии построенного и (или) реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и заключение федерального государственного экологического надзора в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Град.К РФ.)

В случае необходимости осуществления закупки работ, объем которых невозможно определить, предмет контракта возможно изложить в следующей редакции:

«1.1. По условиям настоящего контракта Подрядчик обязуется выполнить работы по ремонту _____ (далее - работы) по заявке Заказчика, в объеме, указанном в заявке, на основании перечня выполняемых работ и перечня материалов, указанных в спецификации, являющейся неотъемлемой частью настоящего контракта, а Заказчик обязуется принять и оплатить указанные работы в порядке и размере, установленном настоящим контрактом, за счет средств, выделенных из бюджета _____. Идентификационный код закупки _____.

1.2. Объем работ, указанный в пункте 1.1 настоящего контракта, определяется потребностью Заказчика на сумму, не превышающую цену контракта (максимальное значение цены контракта), указанную в пункте 2.1 настоящего контракта, исходя из количества единиц работ, материалов, указанных в приложении № 1, и количества единиц работ и материалов, подлежащих выполнению, замене (поставке/применению) по заявкам Заказчика.»

2. ЦЕНА КОНТРАКТА

2.1. Цена контракта (стоимость работ) (максимальное значение цены контракта) составляет _____ рублей ____ копеек, в том числе НДС

_____. (В случае если Подрядчик в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации не облагается налогом на добавленную стоимость, в настоящем пункте указывается: НДС не предусмотрено).

(В случаях, установленных Правительством Российской Федерации, цена контракта указывается в виде ориентировочного значения цены контракта либо формулы цены и максимального значения цены контракта.

Контракт, предметом которого являются строительство и (или) реконструкция объектов капитального строительства, должен содержать условие о поэтапной оплате выполненных подрядчиком работ исходя из объема таких работ и цены контракта.

В случае, если проектом контракта предусмотрены отдельные этапы его исполнения, цена каждого этапа устанавливается в размере, сниженном пропорционально снижению начальной (максимальной) цены контракта участником закупки, с которым заключается контракт.

Пример установки поэтапного исполнения контракта:

1 этап: с _____ по _____, стоимость этапа _____;

2 этап: с _____ по _____, стоимость этапа _____;

3 этап: с _____ по _____, стоимость этапа _____;

4 этап: с _____ по _____, стоимость этапа _____.

Под этапом исполнения контракта следует понимать выполнение работы+приемка+оплата. Количество этапов зависит от количества повторений совокупности указанных действий.)

2.2. Цена контракта, указанная в пункте 2.1 настоящего контракта, является твердой и определяется на весь срок его исполнения.

2.3. Цена контракта включает в себя все налоги, сборы и другие обязательные платежи, предусмотренные законодательством Российской Федерации, а также все расходы Подрядчика, связанные с выполнением работ, являющихся предметом настоящего контракта, в том числе расходы Подрядчика прямо не предусмотренные, но которые могут возникнуть в ходе исполнения Контракта.

2.4. Цена контракта может быть снижена по соглашению Сторон без изменения предусмотренных контрактом объема и качества работ, и иных условий контракта (при условии, что это было предусмотрено документацией о закупке).

(Если цена контракта, заключенного для обеспечения государственных нужд Краснодарского края на срок не менее чем три года, составляет либо превышает размер цены, установленный Правительством Российской Федерации, и исполнение указанного контракта по независящим от Сторон контракта обстоятельствам без изменения его условий невозможно, данные условия могут быть изменены на основании решения высшего исполнительного органа Краснодарского края).

3. СРОКИ, УСЛОВИЯ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Выполнение работ осуществляется в срок _____.

Выполнение работ осуществляется в соответствии с графиком выполнения работ, указанным в приложении № 2, являющимся неотъемлемой частью настоящего контракта. *(Если контракт заключается на срок более чем три года и цена контракта составляет более чем сто миллионов рублей, контракт должен включать в себя график исполнения контракта).*

(При заключении контракта, предметом которого являются строительство, реконструкция объектов капитального строительства, контракт должен содержать график выполнения строительно-монтажных работ и график оплаты выполненных по контракту, содержание которого должно соответствовать требованиям приказа министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 05.06.2018 № 336/Пр «Об утверждении методики составления графика выполнения строительно-монтажных работ и графика оплаты выполненных по контракту (договору), предметом которого являются строительство, реконструкция объектов капитального строительства, работ»).

3.2. Выполнение работ осуществляется Подрядчиком по адресу: _____.

3.3. Работы по настоящему контракту выполняются иждивением Подрядчика.

3.4. Оплата по контракту осуществляется по безналичному расчёту платёжным поручением путём перечисления Заказчиком денежных средств на расчетный счёт Подрядчика, указанный в настоящем контракте. В случае изменения расчетного счета Подрядчика он обязан в двухдневный срок в письменной форме сообщить об этом Заказчику с указанием новых реквизитов расчётного счёта. В противном случае все риски, связанные с перечислением Заказчиком денежных средств на указанный в настоящем контракте счёт Подрядчика, несёт Подрядчик.

3.5. Оплата выполненных работ производится не позднее 30 календарных дней с даты подписания Заказчиком документа о приемке выполненных работ. *(При заключении контракта по результатам осуществления закупки среди субъектов малого предпринимательства или социально ориентированных некоммерческих организаций указанный срок не должен превышать 15 рабочих дней).*

В случае необходимости осуществления оплаты работ, объем которых определяется заявкой Заказчика, пункт 3.5 контракта излагается в следующей редакции:

«3.5. Оплата выполненных работ осуществляется по цене работ и материалов исходя из объема фактически выполненной работы, но в размере, не превышающем максимальное значение цены контракта, указанное в пункте 2.1 настоящего контракта. Такая оплата производится не позднее 30 календарных дней с даты подписания Заказчиком документа о приемке работ и представления Подрядчиком документа на оплату, за исключением случаев, если иной срок оплаты установлен законодательством Российской Федерации.». (При заключении контракта по результатам осуществления закупки среди субъектов малого предпринимательства или социально ориентированных некоммерческих организаций указанный срок не должен превышать 15 рабочих дней).

В случае если авансирование контрактом не предусмотрено, заказчику следует применять пункт 3.6 контракта.

3.6. Учитывая специфику формирования и исполнения бюджетных обязательств, документы на оплату работ за декабрь 20__ года предоставляются Подрядчиком не позднее 10.12.20___. Заказчик осуществляет оплату работ за декабрь не позднее 25.12.20__.

(При необходимости (целесообразности) контрактом может быть предусмотрена возможность поэтапного осуществления оплаты контракта, при условии, что такая возможность была предусмотрена документацией о закупке. В этом случае контрактом необходимо предусмотреть условия о поэтапном выполнении работ, порядке их принятия (отдельного этапа) и порядке осуществления поэтапной оплаты указанных работ).

В случае если контрактом предусмотрено авансирование, заказчику необходимо применять пункты 3.7, 3.8 контракта.

3.7. Настоящим контрактом предусмотрена выплата аванса (размер авансирования может также устанавливаться в соответствии с распорядительным актом, изданным лицом, обладающим соответствующими полномочиями, в случае издания такого акта).

Заказчик на основании выставленного Подрядчиком счета перечисляет авансовый платеж в размере ____ % от общей цены контракта, что составляет _____ рублей ____ копеек, в течение _____ дней со дня заключения контракта.

3.8. Окончательный расчет осуществляется Заказчиком на основании надлежаще оформленного и подписанного Сторонами документа о приемке выполненных работ (данный пункт указывается в случаях, когда размер аванса составляет менее чем 100% цены контракта).

3.9. Выплата аванса при исполнении контракта, заключенного с участником закупки, указанным в части 1 или 2 статьи 37 Федерального закона № 44-ФЗ, не допускается.

3.10. Осуществление расчетов по настоящему контракту сопровождается банком _____ (указывается наименование банка) и отражается на счетах, которые открываются в указанном банке.

(Настоящий пункт включается в случаях, определенных соответствующим актом высшего исполнительного органа государственной власти Краснодарского края, принятым во исполнение положений статьи 35 Федерального закона № 44-ФЗ, а также в соответствии постановлением Правительства Российской Федерации).

(Контракт, предметом которого являются создание произведения архитектуры, градостроительства или садово-паркового искусства и (или) разработка на его основе проектной документации объектов капитального строительства, должен содержать следующее условие:

субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию, от имени которых заключен контракт, принадлежит исключительное право использовать произведение архитектуры, градостроительства или садово-паркового искусства, созданное в ходе выполнения такого контракта, путем разработки проектной документации объекта капитального строительства на основе указанного произведения, а также путем реализации произведения архитектуры, градостроительства или садово-паркового искусства.

Контракт, предметом которого является выполнение проектных и (или) изыскательских работ, должен содержать условие, согласно которому с даты приемки результатов выполнения проектных и (или) изыскательских работ исключительные права на результаты выполненных проектных и (или) изыскательских работ принадлежат субъекту

Российской Федерации, муниципальному образованию, от имени которых выступает Заказчик.

Контракт, предметом которого являются строительство и (или) реконструкция объектов капитального строительства, должен содержать условие о поэтапной оплате выполненных подрядчиком работ исходя из объема таких работ и цены контракта.

Объем, содержание работ определяются проектной документацией объектов капитального строительства, а также иной технической документацией, предусмотренной контрактом. При этом выполнение работ по контракту осуществляется в соответствии с графиком выполнения строительно-монтажных работ, являющимся обязательным приложением к контракту.)

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Подрядчик обязан:

4.1.1. К окончанию установленного пунктом 3.1 настоящего контракта срока передать Заказчику результат выполненных работ.

4.1.2. Обеспечить соответствие выполненных работ предъявляемым к ним требованиям, указанным в технической документации, а также требованиям законодательства Российской Федерации.

4.1.3. Устранить недостатки выполненных работ в течение ____ дней с момента заявления о них Заказчиком, нести расходы, связанные с устранением данных недостатков.

4.1.4. Гарантировать качество выполненных работ в соответствии с требованиями технических регламентов, стандартов, технических условий.

4.1.5. Предоставлять по требованию Заказчика полную и точную информацию о работах, а также о ходе исполнения своих обязательств по настоящему контракту, в том числе о сложностях, возникающих при исполнении контракта.

4.1.6. Приступить к выполнению работ в течение ____ дней с даты заключения контракта.

4.1.7. Предоставлять информацию обо всех, субподрядчиках, цена которого или общая цена которых составляет более чем 10 % цены контракта, в течение 10 дней с даты заключения им договора с субподрядчиком. (Данное условие подлежит обязательному включению в контракт, в случае если НМЦК превышает 100 млн. рублей, установленная Правительством Российской Федерации).

4.1.8. При осуществлении строительства и связанных с ним работ соблюдать требования закона и иных правовых актов об охране окружающей среды и о безопасности строительных работ.

4.1.9. Передать Заказчику всю необходимую документацию при сдаче объекта строительства (этапа строительства) Заказчику, а также документы, необходимые для ввода в эксплуатацию объекта строительства в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации.

4.1.10. Обеспечить выполнение работ необходимыми материалами, в том числе деталями, конструкциями и оборудованием.

4.1.11. Представлять Заказчику (комиссии Заказчика) информацию и документы, необходимые для осуществления Заказчиком контроля за ходом исполнения Подрядчиком условий исполнения контракта, а также обеспечить доступ на территорию (в помещения) для проверки исполнения Подрядчиком обязательств по настоящему контракту, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Подрядчика.

4.1.12. В случае если Подрядчик не относится к субъектам малого предпринимательства, социально ориентированной некоммерческой организацией, он обязан привлечь к исполнению контракта субподрядчиков из числа субъектов малого предпринимательства, социально ориентированных некоммерческих организаций в размере ____ % от цены контракта.

(Данный пункт включается в контракт в случае наличия такого требования к участникам закупки в извещении об осуществлении закупки).

В срок не более 5 рабочих дней со дня заключения договора с субподрядчиком представить Заказчику:

а) декларацию о принадлежности субподрядчика к субъектам малого предпринимательства, социально ориентированной некоммерческой организации, составленную в простой письменной форме, подписанную руководителем (иным уполномоченным лицом) субъекта малого предпринимательства, социально ориентированной некоммерческой организации и заверенную печатью (при наличии печати);

б) копию договора (договоров), заключенного с субподрядчиком, заверенную Подрядчиком.

В случае замены субподрядчика на этапе исполнения контракта на другого субподрядчика представлять Заказчику документы, указанные в третьем абзаце настоящего пункта, в течение 5 дней со дня заключения договора с новым субподрядчиком.

В течение 10 рабочих дней со дня оплаты Подрядчиком выполненных обязательств по договору с субподрядчиком представлять Заказчику следующие документы:

а) копии документов о приемке выполненной работы, которые являются предметом договора, заключенного между Подрядчиком и привлеченным им субподрядчиком;

б) копии платежных поручений, подтверждающих перечисление денежных средств Подрядчиком субподрядчику, - в случае если договором, заключенным между Подрядчиком и привлеченным им субподрядчиком, предусмотрена оплата выполненных обязательств до срока оплаты выполненных работ, предусмотренного настоящим контрактом, заключенным с Заказчиком (в ином случае указанный документ представляется Заказчику дополнительно в течение 5 дней со дня оплаты Подрядчиком обязательств, выполненных субподрядчиком).

Оплачивать выполненные субподрядчиком работы, отдельные этапы исполнения договора, заключенного с таким субподрядчиком, в течение 15 рабочих дней с даты подписания Подрядчиком документа о приемке выполненных работ, отдельных этапов исполнения договора.

4.1.13. Не позднее __ дня (дней) до начала исполнения своих обязательств по контракту, обязан представить Заказчику конкретные виды и объемы работ, которые он обязан выполнить самостоятельно. В этом случае Заказчик заключает с Подрядчиком дополнительное соглашение, содержащее перечень предложенных Подрядчиком конкретных видов и объемов работ согласно проектной документации. Такое соглашение после подписания его Сторонами

является неотъемлемой частью заключенного контракта. *(Пункт включается в случае, если предметом которого является строительство, реконструкция объектов капитального строительства, по результатам закупки, документацией которой предусматривались возможные виды и объемы работ, которые Подрядчик обязан выполнить самостоятельно без привлечения других лиц, за исключением дочерних обществ такого подрядчика.)*

(Конкретные виды и объемы работ из числа видов и объемов работ, определенные по предложению Подрядчика, включаются в контракт и, исходя из сметной стоимости этих работ, предусмотренной проектной документацией, в совокупном стоимостном выражении должны составлять не менее 25 % цены контракта.)

4.1.14. Предоставить Заказчику новое обеспечение исполнения контракта в случае отзыва в соответствии с законодательством Российской Федерации у банка, предоставившего банковскую гарантию в качестве обеспечения исполнения контракта, лицензии на осуществление банковских операций, не позднее одного месяца со дня надлежащего уведомления Заказчиком Подрядчика о необходимости предоставить соответствующее обеспечение. Размер такого обеспечения может быть уменьшен в порядке и случаях, которые предусмотрены частями 7, 7.1, 7.2 и 7.3 статьи 96 Федерального закона № 44-ФЗ.

(Настоящий пункт включается в контракт при условии установления в контракте условия о предоставлении обеспечения исполнения контракта).

4.1.15. В случае если действующим законодательством Российской Федерации предусмотрены требования, предъявляемые к лицам, выполняющим работы, составляющие предмет настоящего контракта (объект закупки), - соответствовать таким требованиям.

4.2. Подрядчик вправе:

4.2.1. Требовать от Заказчика своевременного исполнения обязательств по приемке и оплате стоимости работ по настоящему контракту.

4.2.2. При выполнении работ привлекать к исполнению своих обязательств по настоящему контракту других лиц (субподрядчиков).

Подрядчик несет перед Заказчиком ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств субподрядчиком в соответствии с правилами пункта 1 статьи 313 и статьи 403 ГК РФ. *(Настоящий подпункт включается по усмотрению Заказчика либо может предусматривать личное исполнение Подрядчиком своих обязательств по настоящему контракту).*

4.2.3. Принять решение об одностороннем отказе от исполнения контракта по основаниям, предусмотренным ГК РФ для одностороннего отказа от исполнения отдельных видов обязательств.

4.2.4. По согласованию с Заказчиком выполнить работы, качество, технические и функциональные характеристики которых являются улучшенными по сравнению с качеством и соответствующими техническими и функциональными характеристиками, предусмотренными настоящим контрактом.

4.2.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения субподрядчиком обязательств, предусмотренных договором, заключенным с Подрядчиком, осуществлять замену субподрядчика, с которым ранее был заключен договор, на другого субподрядчика. *(Настоящий пункт включается в случае включения в контракт условий, предусмотренных пунктом 4.1.12 настоящего контракта).*

4.2.6. Требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случае просрочки исполнения Заказчиком обязательств, предусмотренных контрактом, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Заказчиком обязательств, предусмотренных контрактом.

4.2.7. Поставлять при выполнении работ эквивалентный товар в случае если проектной и(или) сметной документацией указаны товары, обозначенные товарным знаком с обеспечением достижения необходимых характеристик.

4.3. Заказчик обязан:

4.3.1. Принять выполненные работы (**в том числе поэтапно**) по документу о приемке выполненных работ *(если поэтапное исполнение предусмотрено документацией о закупке и (или) контрактом)*.

Принять работы в соответствии с разделом 8 настоящего контракта и при отсутствии претензий относительно качества и других характеристик работ, подписать документ о приемке выполненных работ и передать Подрядчику.

4.3.2. Оплатить стоимость работ, выполненных Подрядчиком согласно условиям настоящего контракта.

4.3.3. Осуществлять контроль за ходом выполнения работ Подрядчиком, в том числе применяемых при выполнении работ материалов.

4.3.4. Принять решение об одностороннем отказе от исполнения настоящего контракта в случае, если в ходе исполнения контракта установлено, что Подрядчик не соответствует установленным документацией о закупке требованиям к участникам закупки или предоставил недостоверную информацию о своем соответствии таким требованиям, что позволило ему стать победителем определения Подрядчика.

4.3.5. **В течение 10 рабочих дней с даты приемки объекта капитального строительства и представления подрядчиком имеющихся у него документов, необходимых в соответствии с Град.К РФ для получения заключения органа государственного строительного надзора о соответствии построенного и (или) реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и заключения федерального государственного экологического надзора в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Град.К РФ, направляет представленные документы в органы, уполномоченные в соответствии с законодательством Российской Федерации на выдачу указанных заключений. Заказчик в течение 10 рабочих дней с даты получения соответствующего заключения (заключений) и представления подрядчиком имеющихся у него документов, необходимых в соответствии с Град.К РФ для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, направляет документы в органы, уполномоченные в соответствии с Град.К РФ на выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (Включается в контракт в случае заключения контракта в соответствии со статьей 110.2 Федерального закона № 44-ФЗ).**

4.3.6. Уменьшить сумму, подлежащую уплате Заказчиком юридическому лицу или физическому лицу, в том числе зарегистрированному в качестве индивидуального предпринимателя, на размер налогов, сборов и иных обязательных платежей в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации, связанных с оплатой контракта, если в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах такие налоги,

сборы и иные обязательные платежи подлежат уплате в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации заказчиком.

4.4. Заказчик вправе:

4.4.1. Требовать от Подрядчика исполнения обязательств, предусмотренных контрактом, надлежащим образом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим контрактом.

4.4.2. Отказать Подрядчику в приемке выполненных работ в случае их ненадлежащего качества.

4.4.3. Многократно использовать проектную документацию объекта капитального строительства, разработанную на основе произведения архитектуры, градостроительства или садово-паркового искусства, без согласия Подрядчика - автора произведения архитектуры, градостроительства или садово-паркового искусства. *(Включается в контракт в случае заключения контракта в соответствии со статьей 110.2 Федерального закона № 44-ФЗ).*

4.4.4. Принять решение об одностороннем отказе от исполнения контракта по основаниям, предусмотренным ГК РФ для одностороннего отказа от исполнения отдельных видов обязательств.

4.4.5. Предложить Подрядчику увеличить или уменьшить в процессе исполнения настоящего контракта объем выполняемых работ, предусмотренных контрактом *(за исключением контракта, предметом которого является выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, проведению работ по сохранению объектов культурного наследия)*, не более чем на 10 % в порядке и на условиях, установленных Федеральным законом № 44-ФЗ.

4.4.6. Предложить Подрядчику увеличить или уменьшить в процессе исполнения настоящего контракта объем выполняемых работ, предусмотренных контрактом с учетом положений бюджетного законодательства Российской Федерации, при изменении не более чем на 10% цены контракта. *(Включается в контракт в случае заключения контракта предметом которого является выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, проведению работ по сохранению объектов культурного наследия и, если возможность изменения условий контракта была предусмотрена документацией о закупке и контрактом).*

4.4.7. Отказаться от оплаты работ ненадлежащего качества, а если работы оплачены, потребовать возврата уплаченных сумм, а также требовать возмещения убытков.

4.5. При исполнении контракта по согласованию Заказчика с Подрядчиком допускается выполнение работ и использование в результате выполнения работ товара, качество, технические и функциональные характеристики (потребительские свойства) которых являются улучшенными по сравнению с качеством и соответствующими техническими и функциональными характеристиками, указанными в контракте.

4.6. Решение Сторон об одностороннем отказе от исполнения контракта по основаниям, предусмотренным ГК РФ для одностороннего отказа от исполнения отдельных видов обязательств, принимается и реализуется в порядке и сроки, предусмотренные статьей 95 Федерального закона № 44-ФЗ.

4.7. Подрядчик, являющийся автором произведения архитектуры, градостроительства или садово-паркового искусства, не вправе требовать от Заказчика проектной документации,

указанной в пункте 2 части 1 статьи 110.1 Федерального закона № 44-ФЗ, предоставление ему права заключать контракт на разработку такой проектной документации без использования конкурентных способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей).

4.8. Стороны обязуются получать почтовые отправления, направляемые друг другу, не позднее 10 дней с даты получения извещения (уведомления).

5. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ КОНТРАКТА

Заказчик обязан установить требование обеспечения исполнения контракта, за исключением случаев осуществления закупок, предусмотренных параграфами 3, 3.1 главы 3 (если начальная (максимальная) цена контракта не превышает пятьсот тысяч рублей), пунктами 2, 7, 9, 10 части 2 статьи 83, пунктами 1, 3 и 4 части 2 статьи 83.1 Федерального закона № 44-ФЗ.

5.1. Заказчиком предусмотрено обязательное условие обеспечения исполнения контракта.

Исполнение контракта может обеспечиваться предоставлением банковской гарантии, выданной банком и соответствующей требованиям [статьи 45](#) Федерального закона № 44-ФЗ, или внесением денежных средств на указанный Заказчиком счет, на котором в соответствии с законодательством Российской Федерации учитываются операции со средствами, поступающими Заказчику. Способ и срок действия обеспечения исполнения контракта определяется в соответствии с требованиями Федерального закона № 44—ФЗ Подрядчиком самостоятельно. Срок действия банковской гарантии должен превышать срок исполнения обязательств, установленный пунктом 3.1 настоящего контракта, которые должны быть обеспечены такой банковской гарантией не менее чем на один месяц, в том числе в случае его изменения в соответствии со статьей 95 Федерального закона № 44-ФЗ.

5.2. Размер обеспечения исполнения контракта составляет _____
(Указать конкретное значение в денежном эквиваленте. В случае заключения контракта по результатам определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей) в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 30 Федерального закона № 44-ФЗ предусмотренный размер обеспечения исполнения контракта, в том числе предоставляемого с учетом положений статьи 37 Федерального закона № 44-ФЗ, устанавливается от цены, по которой в соответствии с Федеральным законом № 44-ФЗ заключается контракт, но не может составлять менее чем размер аванса.).

В случае, если предложенные в заявке участника закупки цена, сумма цен единиц работы снижены на двадцать пять и более процентов по отношению к начальной (максимальной) цене контракта, начальной сумме цен единиц работы участник закупки, с которым заключается контракт, предоставляет обеспечение исполнения контракта с учетом положений статьи 37 Федерального закона. № 44-ФЗ.

В случае если участником закупки, с которым заключается контракт, казенное учреждение, положения об обеспечении исполнения контракта к такому участнику не применяются.

5.3. В ходе исполнения контракта Подрядчик вправе изменить способ обеспечения исполнения контракта и (или) предоставить Заказчику взамен ранее предоставленного

обеспечения исполнения контракта новое обеспечение исполнения контракта, уменьшенное на размер выполненных обязательств, предусмотренных контрактом, взамен ранее предоставленного обеспечения исполнения контракта **в следующем порядке и случаях:**

если контрактом предусмотрены отдельные этапы его исполнения и установлено требование обеспечения исполнения контракта, в ходе исполнения данного контракта размер этого обеспечения уменьшается посредством направления Заказчиком информации об исполнении Подрядчиком обязательств по выполнению работы (ее результатов) или об исполнении им отдельного этапа исполнения контракта и стоимости исполненных обязательств для включения в соответствующий реестр контрактов, предусмотренный статьей 103 Федерального закона № 44-ФЗ. Уменьшение размера обеспечения исполнения контракта производится пропорционально стоимости исполненных обязательств, приемка и оплата которых осуществлены в порядке и сроки, которые предусмотрены контрактом. В случае, если обеспечение исполнения контракта осуществляется путем предоставления банковской гарантии, требование Заказчика об уплате денежных сумм по этой гарантии может быть предъявлено в размере не более размера обеспечения исполнения контракта, рассчитанного Заказчиком на основании информации об исполнении контракта, размещенной в соответствующем реестре контрактов;

если обеспечение исполнения контракта осуществляется путем внесения денежных средств на счет, указанный Заказчиком, по заявлению Подрядчика ему возвращаются Заказчиком в установленный в соответствии с частью 27 статьи 34 Федерального закона № 44-ФЗ контрактом срок денежные средства в сумме, на которую уменьшен размер обеспечения исполнения контракта, рассчитанный заказчиком на основании информации об исполнении контракта, размещенной в соответствующем реестре контрактов.

Уменьшение размера обеспечения исполнения контракта осуществляется при условии отсутствия неисполненных Подрядчиком требований об уплате неустоек (штрафов, пеней), предъявленных Заказчиком в соответствии с Федеральным законом № 44-ФЗ, а также приемки Заказчиком выполненной работы (ее результатов), результатов отдельного этапа исполнения контракта в объеме выплаченного аванса (если контрактом предусмотрена выплата аванса).

5.4. В случае внесения Подрядчиком в качестве обеспечения исполнения контракта денежных средств на указанный Заказчиком счет, на котором в соответствии с законодательством Российской Федерации учитываются операции со средствами, поступающими Заказчику, указанные денежные средства возвращаются Подрядчику при наличии оснований, предусмотренных Федеральным законом № 44-ФЗ, Заказчиком в течение _____ рабочих дней с даты исполнения Подрядчиком обязательств, предусмотренных настоящим контрактом, и, в том числе подписания Заказчиком документа о приемке выполненных работ, при условии отсутствия оснований для удержания сумм из средств, внесенных в качестве обеспечения исполнения контракта, предусмотренных Федеральным законом № 44-ФЗ, в соответствии с разделом 6 настоящего контракта. *(Указанный в настоящем пункте срок не должен превышать 30 дней, а в случае заключения контракта по результатам закупки, которой предусматривалось ограничение, предусмотренное частью 3 статьи 30 Федерального закона № 44-ФЗ, - 15 дней с даты исполнения Подрядчиком обязательств, предусмотренных контрактом).*

Размер обеспечения подлежит уменьшению в случаях, которые предусмотрены частями 7.2 и 7.3 статьи 96 Федерального закона № 44-ФЗ если контрактом предусмотрены отдельные этапы его исполнения и установлено требование обеспечения исполнения контракта.

5.5. В случае заключения настоящего контракта с Подрядчиком по результатам определения подрядчика в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 30 Федерального закона № 44-ФЗ, такой Подрядчик освобождается от предоставления обеспечения исполнения контракта, в том числе с учетом положений статьи 37 Федерального закона № 44-ФЗ, в случае предоставления таким Подрядчиком информации, содержащейся в реестре контрактов, заключенных заказчиками, и подтверждающей исполнение таким Подрядчиком (без учета правопреемства) в течение 3 лет до даты подачи заявки на участие в закупке 3 контрактов, исполненных без применения к такому Подрядчику неустоек (штрафов, пеней). При этом сумма цен таких контрактов должна составлять не менее начальной (максимальной) цены контракта, указанной в извещении об осуществлении закупки и документации о закупке, по результатам осуществления которой заключен настоящий контракт.

5.6. При изменении срока исполнения контракта, и (или) цены контракта, и (или) цены единицы работы (в случае, предусмотренном частью 24 статьи 22 Федерального закона № 44-ФЗ) по основаниям, указанным в пункте 12.8 настоящего контракта:

1) размер обеспечения может быть уменьшен в порядке и случаях, которые предусмотрены частями 7, 7.1, 7.2 и 7.3 статьи 96 Федерального закона № 44-ФЗ;

2) возврат ранее предоставленной заказчику банковской гарантии заказчиком гаранту, предоставившему указанную банковскую гарантию, не осуществляется, взыскание по ней не производится (если обеспечение исполнения контракта осуществляется путем предоставления новой банковской гарантии);

3) если обеспечение исполнения контракта осуществляется путем внесения денежных средств:

а) в случае увеличения в соответствии с настоящей частью цены контракта Подрядчик вносит на счет, на котором в соответствии с законодательством Российской Федерации учитываются операции со средствами, поступающими Заказчику, денежные средства в размере, пропорциональном стоимости новых обязательств Подрядчика;

б) в случае уменьшения в соответствии с настоящей частью цены контракта Заказчик возвращает Подрядчику денежные средства, внесенные на счет, на котором в соответствии с законодательством Российской Федерации учитываются операции со средствами, поступающими Заказчику, в размере, пропорциональном размеру такого уменьшения цены контракта;

в) в случае изменения срока исполнения контракта в соответствии с частью 27 статьи 34 Федерального закона № 44-ФЗ определяется новый срок возврата Заказчиком Подрядчику денежных средств, внесенных в качестве обеспечения исполнения контракта.

Заказчиком как получателем бюджетных средств предусмотренное настоящим пунктом изменение может быть осуществлено в пределах доведенных в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации лимитов бюджетных обязательств на срок исполнения контракта.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За качество выполненных работ Подрядчик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае просрочки исполнения Подрядчиком обязательств (в том числе гарантийного обязательства), предусмотренных контрактом, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Подрядчиком обязательств, предусмотренных контрактом, Заказчик направляет Подрядчику требование об уплате неустоек (штрафов, пеней).

Штраф начисляется в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 30.08.2017 № 1042 «Об утверждении правил определения размера штрафа, начисляемого в случае ненадлежащего исполнения заказчиком, неисполнения или ненадлежащего исполнения поставщиком (подрядчиком, исполнителем) обязательств, предусмотренных контрактом (за исключением просрочки исполнения обязательств заказчиком, поставщиком (подрядчиком, исполнителем), о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 15 мая 2017 г. № 570 и признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 25 ноября 2013 г. № 1063» (далее – Постановление № 1042).

6.3. За каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Подрядчиком обязательств, предусмотренных контрактом, (за исключением просрочки исполнения обязательств (в том числе гарантийного обязательства), а также случаев, предусмотренных пунктами 6.4, 6.14) предусмотренных контрактом, взыскивается штраф в размере _____ *(указать конкретный процент и(или) сумму)* от цены контракта *(этапа)*, определенном согласно Постановлению № 1042:

а) 10 процентов цены контракта (этапа) в случае, если цена контракта (этапа) не превышает 3 млн. рублей;

б) 5 процентов цены контракта (этапа) в случае, если цена контракта (этапа) составляет от 3 млн. рублей до 50 млн. рублей (включительно);

в) 1 процент цены контракта (этапа) в случае, если цена контракта (этапа) составляет от 50 млн. рублей до 100 млн. рублей (включительно);

г) 0,5 процента цены контракта (этапа) в случае, если цена контракта (этапа) составляет от 100 млн. рублей до 500 млн. рублей (включительно);

д) 0,4 процента цены контракта (этапа) в случае, если цена контракта (этапа) составляет от 500 млн. рублей до 1 млрд. рублей (включительно);

е) 0,3 процента цены контракта (этапа) в случае, если цена контракта (этапа) составляет от 1 млрд. рублей до 2 млрд. рублей (включительно);

ж) 0,25 процента цены контракта (этапа) в случае, если цена контракта (этапа) составляет от 2 млрд. рублей до 5 млрд. рублей (включительно);

з) 0,2 процента цены контракта (этапа) в случае, если цена контракта (этапа) составляет от 5 млрд. рублей до 10 млрд. рублей (включительно);

и) 0,1 процента цены контракта (этапа) в случае, если цена контракта (этапа) превышает 10 млрд. рублей, за исключением случаев, если законодательством Российской Федерации установлен иной порядок начисления штрафов.

В случае заключения контракта по результатам определения поставщика (подрядчика, Подрядчика) в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 30 Федерального закона № 44-ФЗ, пункт 6.3 излагать в следующей редакции:

6.3. За каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Подрядчиком обязательств, предусмотренных контрактом, заключенным по результатам определения поставщика (подрядчика, исполнителя) в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 30 Федерального закона № 44-ФЗ за исключением просрочки исполнения обязательств (в том числе гарантийного обязательства), предусмотренных контрактом, взыскивается штраф в размере 1 процента цены контракта (этапа), но не более 5 тыс. рублей и не менее 1 тыс. рублей.

6.4. За каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Подрядчиком обязательства, предусмотренного контрактом, которое не имеет стоимостного выражения, (при наличии в контракте таких обязательств) взыскивается штраф в размере _____ *(указать конкретный процент и(или) сумму)*, определенном согласно Постановлению № 1042:

а) 1000 рублей, если цена контракта не превышает 3 млн. рублей;

б) 5000 рублей, если цена контракта составляет от 3 млн. рублей до 50 млн. рублей (включительно);

в) 10000 рублей, если цена контракта составляет от 50 млн. рублей до 100 млн. рублей (включительно);

г) 100000 рублей, если цена контракта превышает 100 млн. рублей.

6.5. Пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения Подрядчиком обязательства, предусмотренного контрактом, в том числе за несвоевременное предоставление обеспечения исполнения контракта, предусмотренного пунктом 4.1.14 контракта начиная со дня, следующего после дня истечения установленного контрактом срока исполнения обязательства, и устанавливается контрактом в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пени ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от цены контракта *(отдельного этапа исполнения контракта)*, уменьшенной на сумму, пропорциональную объему обязательств, предусмотренных контрактом *(соответствующим отдельным этапом исполнения контракта)* и фактически исполненных Подрядчиком, за исключением случаев, если законодательством Российской Федерации установлен иной порядок начисления пени.

6.6. В случае просрочки исполнения Заказчиком обязательств, предусмотренных контрактом, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Заказчиком обязательств, предусмотренных контрактом, Подрядчик вправе требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней). Пеня начисляется в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пеней ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от не уплаченной в срок суммы за каждый день просрочки исполнения обязательства, предусмотренного контрактом, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного контрактом срока исполнения обязательства.

6.7. За каждый факт неисполнения Заказчиком обязательств, предусмотренных контрактом, за исключением просрочки исполнения обязательств, предусмотренных контрактом, устанавливается штраф в размере _____ *(указать конкретный процент и(или) сумму)*, определенном согласно Постановлению № 1042:

- а) 1000 рублей, если цена контракта не превышает 3 млн. рублей (включительно);*
- б) 5000 рублей, если цена контракта составляет от 3 млн. рублей до 50 млн. рублей (включительно);*
- в) 10000 рублей, если цена контракта составляет от 50 млн. рублей до 100 млн. рублей (включительно);*
- г) 100000 рублей, если цена контракта превышает 100 млн. рублей.*

6.8. Ответственность Сторон в иных случаях определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.9. Уплата штрафа, пени не освобождает Стороны от необходимости исполнения обязательств или устранения нарушений.

6.10. Сторона освобождается от уплаты неустойки (штрафа, пени), если докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, предусмотренного контрактом, произошло вследствие непреодолимой силы или по вине другой Стороны.

6.11. В случае не предоставления информации, предусмотренной пунктом 4.1.7 настоящего контракта, Заказчик взыскивает с Подрядчика пеню в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пени ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от цены договора, заключенного Подрядчиком с субподрядчиком. Пеня подлежит начислению за каждый день просрочки исполнения такого обязательства. *(Данное условие подлежит обязательному включению в контракт, в случае если НМЦК превышает 100 млн. рублей).*

6.12. Подрядчик несет гражданско-правовую ответственность перед Заказчиком за неисполнение или ненадлежащее исполнение условия о привлечении к исполнению настоящего контракта субподрядчиков, в том числе:

а) за представление документов, указанных в пункте 4.1.12 настоящего контракта, содержащих недостоверные сведения, либо их непредставление или представление таких документов с нарушением установленных сроков;

б) за непривлечение субподрядчиков в объеме, установленном настоящим контрактом. *(Согласно постановлению Правительства РФ от 23.12.2016 № 1466 «Об утверждении типовых условий контрактов, предусматривающих привлечение к исполнению контрактов субподрядчиков, соисполнителей из числа субъектов малого предпринимательства, социально ориентированных некоммерческих организаций»).*

(Настоящий пункт включается в случае включения в контракт условий, предусмотренных пунктом 4.1.12).

6.13. За неисполнение условия о привлечении к исполнению контракта субподрядчиков из числа субъектов малого предпринимательства, социально ориентированных некоммерческих организаций взыскивается штраф в размере 5 % объема привлечения, установленного пунктом 4.1.12 настоящего контракта.

6.14. В случае если контракт заключен с победителем закупки (или иным участником закупки в случаях, установленных Федеральным законом № 44-ФЗ), предложившим наиболее высокую цену за право заключения контракта, штраф, предусмотренный пунктом 6.3, не применяется и устанавливается в следующем размере:

а) в случае, если цена контракта не превышает начальную (максимальную) цену контракта:

10 процентов начальной (максимальной) цены контракта, если цена контракта не превышает 3 млн. рублей;

5 процентов начальной (максимальной) цены контракта, если цена контракта составляет от 3 млн. рублей до 50 млн. рублей (включительно);

1 процент начальной (максимальной) цены контракта, если цена контракта составляет от 50 млн. рублей до 100 млн. рублей (включительно);

б) в случае, если цена контракта превышает начальную (максимальную) цену контракта:

10 процентов цены контракта, если цена контракта не превышает 3 млн. рублей;

5 процентов цены контракта, если цена контракта составляет от 3 млн. рублей до 50 млн. рублей (включительно);

1 процент цены контракта, если цена контракта составляет от 50 млн. рублей до 100 млн. рублей (включительно).

*6.15. За ненадлежащее исполнение Подрядчиком обязательств по выполнению видов и объемов работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, которые подрядчик обязан выполнить самостоятельно без привлечения других лиц к исполнению своих обязательств по контракту, **за исключением дочерних обществ такого Подрядчика**, размер штрафа устанавливается в размере 5 процентов стоимости указанных работ. (Настоящий пункт включается в случае включения в контракт условий, предусмотренных пунктом 4.1.13.).*

6.16. Общая сумма штрафов за неисполнение или ненадлежащее исполнение Подрядчиком обязательств, предусмотренных контрактом, не может превышать цену контракта.

6.17. Общая сумма штрафов за ненадлежащее исполнение Заказчиком обязательств, предусмотренных контрактом, не может превышать цену контракта.

6.18. В случае если законодательством Российской Федерации установлен иной порядок начисления штрафа, чем порядок, предусмотренный настоящим контрактом, размер такого штрафа и порядок его начисления устанавливается контрактом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГАРАНТИЙНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Заказчик устанавливает требование обеспечения гарантийных обязательств в случае установленного при определении поставщика (подрядчика, исполнителя) в документации требования в соответствии с частью 4 статьи 33 Федерального закона № 44-ФЗ.

(Требования к гарантии качества работ, а также требования к гарантийному сроку и (или) объему предоставления гарантий качества, к гарантийному обслуживанию товара, использованному при выполнении работ, к расходам на эксплуатацию товара, к обязательности осуществления монтажа и наладки товара, к обучению лиц, осуществляющих использование и обслуживание товара, устанавливаются Заказчиком при необходимости.)

7.1. Требования к гарантии качества работ, а также требования к гарантийному сроку и (или) объему предоставления гарантий качества, к гарантийному обслуживанию товара, использованному при выполнении работ (далее - гарантийные обязательства) обеспечиваются Подрядчиком посредством предоставления банковской гарантии, выданной банком и соответствующей требованиям статьи 45 Федерального закона № 44-ФЗ, или внесением денежных средств на указанный Заказчиком счет, на котором в соответствии с законодательством Российской Федерации учитываются операции со средствами, поступающими Заказчику.

Способ обеспечения гарантийных обязательств, срок действия банковской гарантии определяются в соответствии с требованиями Федерального закона № 44-ФЗ Подрядчиком самостоятельно. При этом срок действия банковской гарантии должен превышать предусмотренный контрактом срок исполнения гарантийных обязательств, которые должны быть обеспечены такой банковской гарантией, не менее чем на один месяц, в том числе в случае его изменения в соответствии со статьей 95 Федерального закона № 44-ФЗ.

7.2. Размер обеспечения гарантийных обязательств составляет _____. *(не может превышать десять процентов начальной (максимальной) цены контракта)*

7.3. Для подтверждения обеспечения гарантийных обязательств Подрядчик вместе с документами, подтверждающими окончательное исполнение своих обязательств по контракту, предоставляет Заказчику банковскую гарантию или документ, подтверждающий внесение в качестве обеспечения гарантийных обязательств денежных средств на соответствующий счет Заказчика.

7.4. Банковская гарантия должна быть безотзывной и должна содержать:

1) сумму банковской гарантии, подлежащую уплате гарантом Заказчику в случае ненадлежащего исполнения обязательств принципалом в соответствии со статьей 96 Федерального закона № 44-ФЗ;

2) обязательства принципала, надлежащее исполнение которых обеспечивается банковской гарантией;

3) обязанность гаранта уплатить Заказчику неустойку в размере 0,1 процента денежной суммы, подлежащей уплате, за каждый день просрочки;

4) условие, согласно которому исполнением обязательств гаранта по банковской гарантии является фактическое поступление денежных сумм на счет, на котором в соответствии с законодательством Российской Федерации учитываются операции со средствами, поступающими Заказчику;

5) срок действия банковской гарантии;

6) установленный Правительством Российской Федерации перечень документов, предоставляемых Заказчиком банку одновременно с требованием об осуществлении уплаты денежной суммы по банковской гарантии;

7) условие о праве Заказчика на беспорочное списание денежных средств со счета гаранта, если гарантом в срок не более чем пять рабочих дней не исполнено требование Заказчика об уплате денежной суммы по банковской гарантии, направленное до окончания срока действия банковской гарантии;

8) право Заказчика в случае ненадлежащего выполнения или невыполнения Подрядчиком обязательств, обеспеченных банковской гарантией, представлять на бумажном носителе или в форме электронного документа требование об уплате денежной суммы по банковской гарантии, предоставленной в качестве обеспечения гарантийных обязательств;

9) право Заказчика по передаче права требования по банковской гарантии при перемене Заказчика в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с предварительным извещением об этом гаранта;

10) условие о том, что расходы, возникающие в связи с перечислением денежных средств гарантом по банковской гарантии, несет гарант.

7.5. Денежные средства в качестве обеспечения гарантийных обязательств вносятся Подрядчиком по следующим реквизитам _____.

7.6. Платежное поручение, которым в силу закона перечисляются средства в обеспечение гарантийных обязательств, должно быть оформлено в соответствии с требованиями Положения Центрального банка Российской Федерации от 19 июня 2012 года № 383-П «О правилах осуществления перевода денежных средств».

Если отсутствует возможность идентифицировать необходимые реквизиты, содержащиеся в платежном поручении, указывающие на назначение платежа: «обеспечение гарантийных обязательств», «номер извещения (лота) или номер реестровой записи контракта», участник, с которым заключается контракт, несет риски, связанные с непредоставлением обеспечения гарантийных обязательств.

7.7. Возврат денежных средств, внесенных Подрядчиком в качестве обеспечения гарантийных обязательств, осуществляется Заказчиком в течение ____ дней с даты окончания срока гарантийных обязательств, указанных в пункте 9.2 настоящего контракта, на счет Подрядчика, с которого поступили такие денежные средства, при условии отсутствия у Заказчика претензий об уплате сумм начисленных неустоек.

(Указанный в настоящем пункте срок не должен превышать 30 дней, а в случае заключения контракта по результатам закупки, которой предусматривалось ограничение, предусмотренное частью 3 статьи 30 Федерального закона № 44-ФЗ, - 15 дней с даты исполнения Подрядчиком гарантийного обязательства).

В случае если в течение гарантийного срока у Подрядчика изменились реквизиты, с которых поступило обеспечение гарантийных обязательств, Подрядчик представляет новые реквизиты до окончания гарантийного срока на выполненные работы. В противном случае все риски, связанные с перечислением Заказчиком денежных средств на указанные в контракте платежные реквизиты Подрядчика, несет Подрядчик. Днем возврата считается день списания денежных средств с лицевого счета Заказчика.

7.8. Подрядчик вправе изменить способ обеспечения гарантийных обязательств и (или) предоставить Заказчику взамен ранее предоставленного обеспечения гарантийных обязательств новое обеспечение гарантийных обязательств.

7.9. В случае если участником закупки, с которым заключается контракт, является казенное учреждение, положения об обеспечении гарантийных обязательств такому участнику не применяются.

7.10. В случае заключения настоящего контракта с Подрядчиком по результатам определения подрядчика в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 30 Федерального закона № 44-ФЗ, такой Подрядчик освобождается от предоставления обеспечения гарантийных обязательств в случае предоставления таким Подрядчиком информации, содержащейся в реестре контрактов, заключенных заказчиками, и подтверждающей исполнение таким Подрядчиком (без учета правопреемства) в течение 3 лет до даты подачи заявки на участие в закупке 3 контрактов, исполненных без применения к такому Подрядчику неустоек (штрафов, пеней). Такая информация представляется Подрядчиком до заключения контракта в случаях, установленных Федеральным законом № 44-ФЗ для предоставления обеспечения исполнения контракта. При этом сумма цен таких контрактов должна составлять не менее начальной (максимальной) цены контракта, указанной в извещении об осуществлении закупки и документации о закупке, по результатам осуществления которой заключен настоящий контракт.

8. ПОРЯДОК И СРОК ПРИЕМКИ РАБОТ

8.1. Приемка результата исполнения контракта осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и настоящим контрактом и (или) в виде электронных документов, сформированных в единой информационной системе (далее – ЕИС) в электронной форме и подписанных электронной подписью.

Электронные документы о приемке результата выполненных работ в рамках исполнения настоящего контракта (отдельного этапа исполнения контракта), сформированные в ЕИС в электронной форме и подписанные электронными подписями по правилам Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи», признаются электронными документами, равнозначными документам на бумажном носителе, подписанными собственноручными подписями.

Подрядчик направляет в адрес Заказчика в качестве первичных учетных документов, подтверждающих (сопровождающих) приемку результата исполнения контракта, универсального передаточного документа (счета-фактуры), в том числе корректировочных документов к ним, сформированных в ЕИС в электронной форме и подписанных электронной подписью либо направляет документ о приемке выполненных работ, счет-фактуру (при наличии), на бумажном носителе.

8.2. Заказчик осуществляет (ежемесячную, поэтапную) приемку результата исполнения контракта, в том числе в части соответствия количества, комплектности, объема требованиям, установленным контрактом, в течение __ рабочих дней с даты предоставления Подрядчиком документа, подтверждающего исполнение обязательств, и документов на оплату, путем осуществления со стороны Заказчика следующих действий:

- в период с января по ноябрь 20__ года - документов, подтверждающих исполнение обязательств и документов на оплату;

- за декабрь 20__ года - документа об исполнении обязательства (включается в контракт в случае поэтапного его исполнения и при наличии в контракте условия,

предусмотренного пунктом 3.6), путем осуществления со стороны Заказчика следующих действий:

- приемочная комиссия Заказчика осуществляет действия, направленные на установление соответствия (несоответствия) результата выполненных работ и представленных Подрядчиком документов, необходимых для осуществления приемки, условиям контракта;

- по результатам осуществления указанных действий составляется акт о приемке выполненных работ, подписываемый членами приемочной комиссии, и утверждается Заказчиком.

- в случае установления приемочной комиссией соответствия результата выполненных работ и представленных Подрядчиком документов требованиям контракта, Заказчиком подписывается акт приемки выполненных работ, представленный Подрядчиком для осуществления приемки, с подписью и печатью (при ее наличии) Подрядчика, или Подрядчику направляется мотивированный отказ от приемки результата выполненных работ в письменной форме.

В случае осуществления приемки результата исполнения контракта путем формирования электронных документов в ЕИС, Заказчик подписывает электронной подписью первичные учетные документы, подтверждающие (сопровождающие) приемку результата исполнения контракта, в том числе корректировочные документы к ним, направленные Подрядчиком.

8.3. Оформление указанного в пункте 8.2 контракта документа о приемке выполненных работ (за исключением отдельного этапа исполнения контракта) осуществляется после предоставления Подрядчиком обеспечения гарантийных обязательств, которое предоставляется в порядке, установленном контрактом, не позднее _____. *(При наличии в контракте такого требования.)*

8.4. Оформление результата проведения приемочных мероприятий осуществляется в порядке и в сроки, указанные в пункте 8.2 настоящего раздела.

8.5. В случае выявления несоответствия условиям контракта Заказчик вправе не отказывать в приемке результатов исполнения контракта *(отдельного этапа)*, если выявленное несоответствие не препятствует приемке и устранено Подрядчиком.

8.6. В случае выполнения работ ненадлежащего качества Подрядчик обязан безвозмездно устранить недостатки работ в течение 3 дней с момента заявления о них Заказчиком либо возместить расходы Заказчика на устранение недостатков работ.

9. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА РАБОТ

9.1. Качество работ, выполняемых по настоящему контракту, должно соответствовать установленным в Российской Федерации государственным стандартам, техническим регламентам или техническим условиям и требованиям настоящего контракта, изложенным в технической документации, на протяжении гарантийного срока.

9.2. *На выполненные работы Подрядчик предоставляет гарантию качества в соответствии с нормативными документами на данные виды работ.*

Гарантийный срок составляет ____ месяцев со дня подписания Сторонами документа о приемке выполненных работ. *В случае если настоящий контракт предусматривает поэтапное исполнение обязательств, течение гарантийного срока начинается с даты подписания Заказчиком документа о приемке результата выполненных работ по конкретному этапу.*

8.3. Заказчик вправе предъявлять требования, связанные с ненадлежащим качеством результата выполненных работ, в течение установленного гарантийного срока. Подрядчик обязуется за свой счет производить необходимый ремонт, в том числе замену товара, используемого в результате выполненных работ, устранение недостатков в соответствии с требованиями действующего законодательства.

9.4. При выявлении Заказчиком недостатков выполненных работ составляется акт. Для участия в составлении акта, фиксирующего недостатки (дефекты) выполненных работ, согласования порядка и сроков их устранения, Подрядчик обязан направить своего представителя не позднее 3 дней со дня получения письменного извещения Заказчика.

9.5. Течение гарантийного срока прерывается на время, в течение которого объект, на котором Подрядчиком выполнялись работы, предусмотренные настоящим контрактом, не мог эксплуатироваться вследствие выявленных Заказчиком недостатков, возникших по вине Подрядчика.

10. ДЕЙСТВИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему контракту, если их исполнению препятствует чрезвычайное и непреодолимое при данных условиях обстоятельство (непреодолимая сила), а именно: стихийные бедствия, наводнения, землетрясения, пожары, военные действия, забастовки, массовые заболевания (эпидемия), повлекшие введение режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации.

10.2. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему контракту одной из Сторон, она обязана оповестить другую Сторону не позднее пяти дней с момента возникновения таких обстоятельств. В случае если такие обстоятельства длятся более одного календарного месяца Стороны вправе расторгнуть настоящий контракт по соглашению Сторон.

10.3. При рассмотрении споров в связи с обстоятельствами непреодолимой силы сторона, ссылающаяся на эти обстоятельства, обязана представить документальное подтверждение их наступления, подписанное органом, уполномоченным выдавать соответствующий документ (выданный лицом, уполномоченным выдавать такие документы).

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему контракту или в связи с ним, разрешаются путем переговоров (в досудебном порядке).

11.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Краснодарского края.

12. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ КОНТРАКТА

12.1. Настоящий контракт действует с даты заключения до/по _____ *(указывается дата окончания срока действия контракта не менее, чем количество дней: срок для выполнения работ + срок для приемки Заказчиком выполненных работ + срок для оплаты Заказчиком выполненных и принятых работ)*. Окончание срока действия контракта не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

12.2. Любые изменения и дополнения к настоящему контракту имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами. В случае изменения названия, места нахождения какой-либо из Сторон, данная Сторона обязана в течение 10 (десяти) дней письменно известить об этом другую Сторону.

12.3. Расторжение контракта допускается по соглашению Сторон, по решению суда, в случае одностороннего отказа Стороны контракта от исполнения контракта в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

12.4. Заказчик вправе принять решение об одностороннем отказе от исполнения контракта по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации для одностороннего отказа от исполнения отдельных видов обязательств.

12.5. Изменение и(или) расторжение контракта осуществляется в случаях, порядке, сроки и на условиях, установленных статьями 34, 95, 96 Федерального закона № 44-ФЗ.

12.6. Стороны предусмотрели, что изменение существенных условий контракта при его исполнении не допускается, за исключением их изменения по соглашению Сторон в случае, если по предложению Заказчика увеличивается предусмотренный контрактом объем работ не более чем на десять процентов или уменьшается предусмотренный контрактом объем выполняемых работ не более чем на десять процентов.

12.7. Стороны предусмотрели возможность изменения существенных условий контракта при его исполнении согласно положениям пункта 6 статьи 161 Бюджетного кодекса Российской Федерации при уменьшении ранее доведенных до Заказчика как получателя бюджетных средств лимитов бюджетных обязательств. При этом Заказчик в ходе исполнения контракта обеспечивает согласование новых условий контракта, в том числе цены и (или) сроков исполнения контракта и (или) объема работ, предусмотренного контрактом.

В этом случае сокращение объема работ при уменьшении цены контракта осуществляется в соответствии с методикой, утвержденной Правительством Российской Федерации.

(Правила настоящего пункта не распространяется на заказчика, являющегося бюджетным учреждением).

12.8. По соглашению сторон допускается изменение срока исполнения контракта, и (или) цены контракта, и (или) цены единицы работы (в случае, предусмотренном частью 24 статьи 22 Федерального закона № 44-ФЗ), если при его исполнении в связи с распространением новой коронавирусной инфекции, вызванной 2019-nCoV, а также в иных случаях, установленных Правительством Российской Федерации, возникли независимые от сторон контракта обстоятельства, влекущие невозможность его исполнения.

Предусмотренное настоящим пунктом изменение осуществляется при наличии в письменной форме обоснования такого изменения на основании решения высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации и после предоставления подрядчиком в соответствии с Федеральным законом № 44-ФЗ обеспечения исполнения контракта, если предусмотренное настоящим пунктом изменение влечет возникновение новых обязательств подрядчика, не обеспеченных ранее предоставленным обеспечением исполнения контракта, и требование обеспечения исполнения контракта было установлено в соответствии со статьей 96 Федерального закона № 44-ФЗ при определении подрядчика. (Применение указанного пункта допускается в 2020 году).

12.9. Во всем, что не предусмотрено настоящим контрактом, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

13.1. При исполнении настоящего контракта не допускается перемена Подрядчика, за исключением случая, когда новый подрядчик является правопреемником Подрядчика по контракту вследствие реорганизации юридического лица в форме преобразования, слияния или присоединения.

13.2. В случае перемены Заказчика по контракту права и обязанности Заказчика по настоящему контракту переходят к новому Заказчику в том же объеме и на тех же условиях.

13.3. *Приложения: № 1 «Техническая документация»;*

№ 2 «График выполнения работ».

14. МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Заказчик:

Подрядчик:

ОКОПФ/ОКФС _____

ОКСМ _____

ОКПО _____

Приложение № 1

к государственному (муниципальному)

контракту на выполнение работ для

государственных (муниципальных) нужд

от _____ № _____

ТЕХНИЧЕСКАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Приложение № 2

к государственному (муниципальному)
контракту на выполнение работ для
государственных (муниципальных) нужд

от _____ № _____

ГРАФИК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

Начало выполнения работ:

01.01.20_
01.02.20_
01.03.20_
01.04.20_
01.05.20_
01.06.20_
01.07.20_
01.08.20_
01.09.20_
01.10.20_
01.11.20_
01.12.20_

Окончание выполнения работ:

31.01.20_
28(29).02.20_
31.03.20_
30.04.20_
31.05.20_
30.06.20_
31.07.20_
31.08.20_
30.09.20_
31.10.20_
30.11.20_
31.12.20_

Антимонопольное регулирование и контроль государственных (муниципальных) закупок

Свободная конкуренция между участниками рынков стимулирует развитие новых технологий и поиск наиболее эффективных способов производства. Это приводит к

повышению конкурентоспособности товаров, сбалансированности их качества и цены, расширению выбора для потребителя.

В сфере размещения государственного заказа антимонопольное регулирование выражается в виде контроля Федеральной антимонопольной службы за организацией и проведением торгов. Усилия Федеральной антимонопольной службы направлены на предотвращение и пресечение ограничивающих конкуренцию действий со стороны хозяйствующих субъектов, субъектов естественных монополий, органов власти.

Задачи Федеральной антимонопольной службы:

- создание благоприятной конкурентной среды в сфере деятельности хозяйствующих субъектов, не являющихся естественными монополиями;
- равный доступ к товарам, работам, услугам естественных монополий и развитие конкуренции в потенциально конкурентных видах их деятельности;
- прекращение антимонопольного вмешательства органов власти в функционирование рынков, высокая эффективность бюджетных расходов при размещении государственного и муниципального заказа;
- эффективность реализации государственной политики в области контроля иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обороны страны и безопасности государства.

Антимонопольное законодательство включает запрет на:

- действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение или устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц (ст. 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»);
- ограничивающие конкуренцию соглашения, а также согласованные действия хозяйствующих субъектов (ст. 11, 11.1);
- недобросовестную конкуренцию (ст. 14);
- ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) органов исполнительной власти и местного самоуправления, иных органов и организаций, осуществляющих их функции, а также организаций, участвующих в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственных внебюджетных фондов, Центрального банка Российской Федерации (ст. 15);
- ограничивающие конкуренцию соглашения или согласованные действия органов исполнительной власти и местного самоуправления, иных органов и организаций, осуществляющих их функции, а также организаций, участвующих в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственных внебюджетных фондов, Центрального банка Российской Федерации (ст. 16);

Кроме того:

- — предусматривает антимонопольные требования к торгам, запросу котировок цен на товары, особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества, особенности заключения договоров с финансовыми организациями (ст. 18);
- — за нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров антимонопольным органом рассматриваются жалобы в порядке, предусмотренном ст. 18.1.

Контроль осуществляется при нарушении антимонопольного законодательства, если наблюдается:

- навязывание занимающим доминирующее положение хозяйствующим субъектом контрагенту условий договора, невыгодных для него или не относящихся к предмету договора (экономически или технологически не обоснованные и (или) прямо не предусмотренные федеральными законами;
- создание препятствий к доступу на товарный рынок или выходу из него другим хозяйствующим субъектам;
- согласованные действия хозяйствующих субъектов-конкурентов, если такие действия приводят к установлению или поддержанию цен (тарифов), скидок, надбавок (доплат) и (или) наценок;
- распространение ложных, неточных или искаженных сведений, которые могут причинить убытки хозяйствующему субъекту либо нанести ущерб его деловой репутации;
- установление органами власти, органами местного самоуправления запретов или введение ограничений в отношении свободного перемещения товаров в РФ, других ограничений прав хозяйствующих субъектов на продажу, покупку, иное приобретение, обмен товаров и др., то в указанных случаях жалоба (заявление) подается в произвольной письменной форме или в форме электронного документа.

Решения и предписания антимонопольного органа могут быть обжалованы в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.

Тема 5.4. Концессионные соглашения.

Вопросы для обсуждения:

- 1) Что такое концессионное соглашение? Понятие.
- 2) Правовое регулирование концессионных соглашений.
- 3) Объекты концессионного соглашения.

- 4) Стороны концессионного соглашения.
- 5) Срок действия концессионного соглашения.
- 6) Заключение, изменение и прекращение концессионного соглашения.
- 7) Основные условия концессионного соглашения.
- 8) Плата по концессионному соглашению.
- 9) Права и обязанности концессионера и концедента.
- 10). Последствия прекращения концессионного соглашения.
- 11). Рассмотрите образец Концессионного соглашения.

**Федеральный закон от
21.07.2005 N 115-ФЗ
(ред. от 14.07.2022) О
концессионных
соглашениях (с изм. и
доп., вступ. в силу с
25.07.2022)**

Статья 3. Концессионное соглашение

1. По концессионному соглашению одна сторона (концессионер) обязуется за свой счет создать и (или) реконструировать определенное этим соглашением имущество (недвижимое имущество или недвижимое имущество и движимое имущество, технологически связанные между собой и предназначенные для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, за исключением случаев, если концессионное соглашение заключается в отношении объекта, предусмотренного пунктом 21 части 1 статьи 4 настоящего Федерального закона) (далее - объект концессионного соглашения), право собственности на которое принадлежит или будет принадлежать другой стороне (концеденту), осуществлять деятельность с использованием (эксплуатацией) объекта концессионного соглашения, а концедент обязуется предоставить концессионеру на срок, установленный этим соглашением, права владения и пользования объектом концессионного соглашения для осуществления указанной деятельности.

2. Концессионное соглашение является договором, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных федеральными законами. К отношениям сторон концессионного соглашения применяются в соответствующих частях правила гражданского законодательства о договорах, элементы которых содержатся в концессионном соглашении, если иное не вытекает из настоящего Федерального закона или существа концессионного соглашения.

3. В целях настоящего Федерального закона к реконструкции объекта концессионного соглашения относятся мероприятия по его переустройству на основе внедрения новых технологий, механизации и автоматизации производства, модернизации и замены морально устаревшего и физически изношенного оборудования новым более производительным оборудованием, изменению технологического или функционального назначения объекта концессионного соглашения или его отдельных частей, иные мероприятия по улучшению характеристик и эксплуатационных свойств объекта концессионного соглашения.

4. Объект концессионного соглашения, подлежащий реконструкции, должен находиться в собственности концедента на момент заключения концессионного соглашения. Указанный объект на момент его передачи концедентом концессионеру должен быть свободным от прав третьих лиц. В случае если объектом концессионного соглашения является имущество, предусмотренное пунктом 1 части 1 статьи 4 настоящего Федерального закона, такое имущество на момент заключения концессионного соглашения может принадлежать

государственному или муниципальному унитарному предприятию на праве хозяйственного ведения. В случае, если объектом концессионного соглашения является имущество, предусмотренное пунктом 1 части 1 статьи 4 настоящего Федерального закона, оно на момент заключения концессионного соглашения может принадлежать государственному бюджетному учреждению на праве оперативного управления.

4.1. Передача концедентом концессионеру объекта концессионного соглашения осуществляется по подписываемому сторонами концессионного соглашения акту приема-передачи.

5. Изменение целевого назначения реконструируемого объекта концессионного соглашения не допускается.

6. Передача концессионером в залог объекта концессионного соглашения или его отчуждение не допускается.

7. Продукция и доходы, полученные концессионером в результате осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, являются собственностью концессионера, если концессионным соглашением не установлено иное.

8. Концессионер несет риск случайной гибели или случайного повреждения объекта концессионного соглашения с момента передачи ему этого объекта, если иное не установлено концессионным соглашением. Концессионным соглашением на концессионера может быть возложена обязанность осуществить за свой счет страхование риска случайной гибели и (или) случайного повреждения объекта концессионного соглашения.

9. Концессионным соглашением может предусматриваться предоставление концедентом во владение и в пользование концессионера имущества, принадлежащего концеденту на праве собственности, образующего единое целое с объектом концессионного соглашения и (или) предназначенного для использования в целях создания условий осуществления концессионером деятельности, предусмотренной концессионным соглашением (далее - иное передаваемое концедентом концессионеру по концессионному соглашению имущество). В этом случае концессионным соглашением устанавливаются состав и описание такого имущества, цели и срок его использования (эксплуатации) концессионером, порядок возврата такого имущества концеденту при прекращении концессионного соглашения. Концессионным соглашением могут устанавливаться обязательства концессионера в отношении такого имущества по его модернизации, замене морально устаревшего и физически изношенного оборудования новым более производительным оборудованием, иному улучшению характеристик и эксплуатационных свойств такого имущества, а также по осуществлению за свой счет страхования риска его случайной гибели и (или) случайного повреждения.

9.1. Концессионным соглашением может предусматриваться передача концедентом во владение и в пользование концессионеру объекта незавершенного строительства, права на который зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, в целях осуществления концессионером деятельности, предусмотренной [частью 1](#) настоящей статьи (за исключением случая, если концессионное соглашение заключается в отношении объекта, предусмотренного [пунктом 21 части 1 статьи 4](#) настоящего Федерального закона).

10. Движимое имущество, которое создано и (или) приобретено концессионером при осуществлении деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, и не входит в состав иного передаваемого концедентом концессионеру по концессионному соглашению имущества, является собственностью концессионера, если иное не установлено концессионным соглашением. Недвижимое имущество, которое создано концессионером с согласия концедента при осуществлении деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, и не относится к объекту концессионного соглашения, и не входит в состав иного передаваемого концедентом концессионеру по концессионному соглашению имущества, является собственностью концессионера, если иное не установлено концессионным соглашением. Недвижимое имущество, которое создано концессионером без согласия концедента при осуществлении деятельности, предусмотренной концессионным

соглашением, и не относится к объекту концессионного соглашения, и не входит в состав иного передаваемого концедентом концессионеру по концессионному соглашению имущества, является собственностью концедента, и стоимость такого имущества возмещению не подлежит.

11. Исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности, полученные концессионером за свой счет при исполнении концессионного соглашения, принадлежат концеденту, если иное не установлено концессионным соглашением.

12. Концессионер несет расходы на исполнение обязательств по концессионному соглашению, если концессионным соглашением не установлено иное.

13. Концедент вправе принимать на себя часть расходов на создание и (или) реконструкцию объекта концессионного соглашения, использование (эксплуатацию) объекта концессионного соглашения и предоставлять концессионеру государственные или муниципальные гарантии в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации. Размер принимаемых концедентом на себя расходов, а также размер, порядок и условия предоставления концедентом концессионеру государственных или муниципальных гарантий должны быть указаны в решении о заключении концессионного соглашения, в конкурсной документации, в концессионном соглашении. Решение о выплате платы концедента по концессионному соглашению может быть принято в случае, если установление платы концедента по концессионному соглашению определено в качестве критериев конкурса.

14. Концессионером осуществляется ввод в эксплуатацию созданного и (или) реконструированного объекта концессионного соглашения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

15. Права владения и пользования концессионера недвижимым имуществом, входящим в состав объекта концессионного соглашения, недвижимым имуществом, предоставленным концессионеру в соответствии с [частью 9](#) настоящей статьи, подлежат государственной регистрации в качестве обременения права собственности концедента. Государственная регистрация прав владения и пользования концессионера таким недвижимым имуществом может осуществляться одновременно с государственной регистрацией права собственности концедента на такое недвижимое имущество. Срок подачи документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на созданный объект концессионного соглашения, не может превышать один месяц с даты ввода данного объекта в эксплуатацию. Ответственность концессионера за нарушение этого срока определяется концессионным соглашением.

Статья 4. Объекты концессионного соглашения

1. Объектами концессионного соглашения являются:

1) автомобильные дороги или участки автомобильных дорог, защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, то есть объекты, используемые при капитальном ремонте, ремонте, содержании автомобильных дорог, элементы обустройства автомобильных дорог (в том числе остановочные пункты), объекты, предназначенные для взимания платы (в том числе пункты взимания платы), объекты дорожного сервиса;

2) объекты железнодорожного транспорта;

3) объекты трубопроводного транспорта;

4) морские и речные порты, в том числе искусственные земельные участки, гидротехнические сооружения портов, объекты их производственной и инженерной инфраструктур;

5) морские и речные суда, суда смешанного (река - море) плавания, а также суда, осуществляющие ледокольную проводку, гидрографическую, научно-исследовательскую деятельность, паромные переправы, плавучие и сухие доки;

- 6) аэродромы или здания и (или) сооружения, предназначенные для взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов, а также создаваемые и предназначенные для организации полетов гражданских и государственных воздушных судов инфраструктура воздушного транспорта и средства обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи;
- 7) объекты производственной и инженерной инфраструктур аэропортов;
- 8) утратил силу. - Федеральный закон от 04.12.2007 N 332-ФЗ;
- 9) гидротехнические сооружения;
- 10) объекты по производству, передаче и распределению электрической энергии;
- 11) объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем;
- 12) объекты транспортной инфраструктуры и технологически связанные с ними транспортные средства, обеспечивающие деятельность, связанную с перевозками пассажиров транспортом общего пользования, за исключением метрополитена;
- 13) объекты здравоохранения, в том числе объекты, предназначенные для санаторно-курортного лечения;
- 14) объекты образования, культуры, спорта, объекты, используемые для организации отдыха граждан и туризма, иные объекты социально-культурного назначения;
- 15) здания, строения и сооружения, предназначенные для складирования, хранения и ремонта имущества Вооруженных Сил Российской Федерации, объекты производственной и инженерной инфраструктур таких зданий, строений и сооружений;
- 16) объекты производства, первичной и (или) последующей (промышленной) переработки, хранения сельскохозяйственной продукции, определенные согласно критериям, установленным Правительством Российской Федерации;
- 17) объекты, на которых осуществляются обработка, накопление, утилизация, обезвреживание, размещение твердых коммунальных отходов;
- 18) объекты коммунальной инфраструктуры или объекты коммунального хозяйства, не указанные в пунктах 10, 11 и 17 настоящей части, в том числе объекты энергоснабжения, объекты, предназначенные для освещения территорий городских и сельских поселений, объекты, предназначенные для благоустройства территорий;
- 19) объекты социального обслуживания граждан;
- 20) объекты газоснабжения;
- 21) программы для электронных вычислительных машин (программы для ЭВМ), базы данных, информационные системы (в том числе государственные информационные системы) и (или) сайты в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" или других информационно-телекоммуникационных сетях, в состав которых входят такие программы для ЭВМ и (или) базы данных, либо совокупность указанных объектов (далее - объекты информационных технологий), либо объекты информационных технологий и имущество, технологически связанное с одним или несколькими такими объектами и предназначенное для обеспечения их функционирования или осуществления иной деятельности, предусмотренной концессионным соглашением (далее - технические средства обеспечения функционирования объектов информационных технологий);
- 22) совокупность зданий, частей зданий или помещений, объединенных единым назначением с движимым имуществом, технологически связанным с объектами информационных технологий, и предназначенных для автоматизации с использованием программ для ЭВМ и баз данных процессов формирования, хранения, обработки, приема, передачи, доставки информации, обеспечения доступа к ней, ее представления и распространения (центры обработки данных).

4. Концессионное соглашение может быть заключено в отношении нескольких объектов концессионных соглашений, указанных в части 1 настоящей статьи. Заключение концессионного соглашения в отношении нескольких объектов концессионных соглашений допускается, если указанные действия (бездействие) не приведут к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Статья 5. Стороны концессионного соглашения

1. Сторонами концессионного соглашения являются:

- 1) **концедент** - Российская Федерация, от имени которой выступает Правительство Российской Федерации, или уполномоченный им федеральный орган исполнительной власти, или орган публичной власти федеральной территории, либо субъект Российской Федерации, от имени которого выступает орган государственной власти субъекта Российской Федерации, либо муниципальное образование, от имени которого выступает орган местного самоуправления. Отдельные права и обязанности концедента могут осуществляться уполномоченными концедентом в соответствии с федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов публичной власти федеральной территории, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления органами и юридическими лицами, и концедент должен известить концессионера о таких органах, лицах и об осуществляемых ими правах и обязанностях. Полномочия концедента также вправе осуществлять государственная компания, созданная Российской Федерацией в соответствии с Федеральным [законом](#) "О Государственной компании "Российские автомобильные дороги" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", государственная корпорация, созданная Российской Федерацией в соответствии с Федеральным [законом](#) "О Государственной корпорации по атомной энергии "Росатом";
- 2) **концессионер** - индивидуальный предприниматель, российское или иностранное юридическое лицо либо действующие без образования юридического лица по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности) два и более указанных юридических лица.

Статья 6. Срок действия концессионного соглашения

1. Срок действия концессионного соглашения устанавливается концессионным соглашением с учетом срока создания и (или) реконструкции объекта концессионного соглашения, объема инвестиций в создание и (или) реконструкцию объекта концессионного соглашения, срока окупаемости таких инвестиций, срока получения концессионером объема валовой выручки, определенных концессионным соглашением, срока исполнения других обязательств концессионера и (или) концедента по концессионному соглашению. Срок действия концессионного соглашения может быть продлен, но не более чем на пять лет, по соглашению сторон на основании решения Правительства Российской Федерации (для концессионного соглашения, концедентом в котором является Российская Федерация), высшего органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации (для концессионного соглашения, концедентом в котором является субъект Российской Федерации) либо местной администрации муниципального образования (для концессионного соглашения, концедентом в котором является муниципальное образование).
2. Продление срока действия концессионного соглашения, концедентом в котором является субъект Российской Федерации или муниципальное образование, осуществляется по согласованию с антимонопольным органом.
3. Правительство Российской Федерации определяет основания, по которым может быть продлен срок действия концессионного соглашения, а также порядок согласования антимонопольным органом продления срока действия концессионного соглашения.

Статья 7. Плата по концессионному соглашению

1. Концессионным соглашением предусматривается плата, вносимая концессионером концеденту в период использования (эксплуатации) объекта концессионного соглашения (далее - концессионная плата). Внесение концессионной платы может предусматриваться как в течение всего срока использования (эксплуатации) объекта концессионного соглашения, так и в течение отдельных периодов такого использования (эксплуатации). Размер концессионной платы, форма, порядок и сроки ее внесения устанавливаются концессионным соглашением в соответствии с решением о заключении концессионного соглашения.
2. Концессионная плата может быть установлена в форме:
 - 1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно в бюджет соответствующего уровня;
 - 2) установленной доли продукции или доходов, полученных концессионером в результате осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением;
 - 3) передачи концеденту в собственность имущества, находящегося в собственности концессионера.
3. Концессионным соглашением может предусматриваться сочетание указанных в [части 2](#) настоящей статьи форм концессионной платы.

Статья 8. Права и обязанности концессионера и концедента

1. При исполнении концессионного соглашения концессионер вправе:
 - 1) передавать с согласия концедента в порядке, установленном федеральными законами и условиями концессионного соглашения, объект концессионного соглашения и (или) иное передаваемое концедентом концессионеру по концессионному соглашению имущество в пользование третьим лицам на срок, не превышающий срока использования (эксплуатации) объекта концессионного соглашения по концессионному соглашению, при условии соблюдения такими лицами обязательств концессионера по концессионному соглашению. При этом концессионер несет ответственность за действия таких лиц как за свои собственные. Прекращение концессионного соглашения является основанием для прекращения прав пользования третьих лиц объектом концессионного соглашения и (или) иным передаваемым концедентом концессионеру по концессионному соглашению имуществом;
 - 2) исполнять концессионное соглашение своими силами и (или) с привлечением в соответствии с условиями концессионного соглашения других лиц. При этом концессионер несет ответственность за действия других лиц как за свои собственные;
 - 3) пользоваться на безвозмездной основе в порядке, установленном концессионным соглашением, и при соблюдении установленных этим соглашением условий конфиденциальности исключительными правами на результаты интеллектуальной деятельности, полученными концессионером за свой счет при исполнении концессионного соглашения, в целях исполнения своих обязательств по концессионному соглашению.
2. При исполнении концессионного соглашения концессионер обязан:
 - 1) осуществить в установленные концессионным соглашением сроки создание и (или) реконструкцию объекта концессионного соглашения и приступить к его использованию (эксплуатации);
 - 2) использовать (эксплуатировать) объект концессионного соглашения в целях и в порядке, которые установлены концессионным соглашением;

- 3) осуществлять деятельность, предусмотренную концессионным соглашением, и не прекращать (не приостанавливать) эту деятельность без согласия концедента, за исключением случая, указанного в части 3.7 статьи 13 настоящего Федерального закона;
 - 4) обеспечивать при осуществлении деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, возможность получения потребителями соответствующих товаров, работ, услуг;
 - 5) предоставлять потребителям установленные федеральными законами, законами субъекта Российской Федерации, нормативными правовыми актами органа местного самоуправления льготы, в том числе льготы по оплате товаров, работ, услуг, в случаях и в порядке, которые установлены концессионным соглашением;
 - 6) поддерживать объект концессионного соглашения в исправном состоянии, проводить за свой счет текущий ремонт и капитальный ремонт, нести расходы на содержание этого объекта, если иное не установлено концессионным соглашением;
 - 7) заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры поставки энергетических ресурсов, потребляемых при исполнении концессионного соглашения, а также оплачивать указанные энергетические ресурсы.
3. При исполнении концессионного соглашения концедент вправе осуществлять контроль за соблюдением концессионером условий концессионного соглашения в соответствии с настоящим Федеральным законом.
4. Концедент обязан передать в установленный концессионным соглашением срок концессионеру объект концессионного соглашения и (или) иное передаваемое концедентом концессионеру по концессионному соглашению имущество.
5. Имущество, предусмотренное пунктом 1 части 1 статьи 4 настоящего Федерального закона и принадлежащее государственному бюджетному учреждению на праве оперативного управления, а также имущество, предусмотренное [пунктом 13 части 1 статьи 4](#) настоящего Федерального закона и принадлежащее федеральному государственному бюджетному учреждению на праве оперативного управления, может быть передано в установленном порядке концессионеру по концессионному соглашению после прекращения по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, права оперативного управления государственного бюджетного учреждения на это имущество при соблюдении хотя бы одного из следующих условий:
- 1) в отношении государственного бюджетного учреждения принято решение о его реорганизации или ликвидации до заключения концессионного соглашения, объектом которого является такое имущество;
 - 2) в результате передачи недвижимого имущества по концессионному соглашению это учреждение не лишится возможности осуществлять деятельность, цели, предмет, виды которой определены его уставом.

**Статья 9. Права
концедента на
осуществление контроля
за исполнением
концессионного
соглашения**

1. Контроль концедента за исполнением концессионного соглашения осуществляется уполномоченными концедентом в соответствии со [статьей 5](#) настоящего Федерального закона органами или юридическими лицами в лице их представителей, которые на основании концессионного соглашения имеют право беспрепятственного доступа на объект концессионного соглашения, а также к документации, относящейся к осуществлению деятельности, предусмотренной концессионным соглашением.

2. Концедент осуществляет контроль за соблюдением концессионером условий концессионного соглашения, в том числе за исполнением обязательств по соблюдению сроков создания и (или) реконструкции объекта концессионного соглашения, осуществлению инвестиций в его создание и (или) реконструкцию, обеспечению соответствия технико-экономических показателей объекта концессионного соглашения установленным концессионным соглашением технико-экономическим показателям, осуществлению деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, использованию (эксплуатации) объекта концессионного соглашения в соответствии с целями, установленными концессионным соглашением, а также результатов соблюдения условий концессионного соглашения по окончании сроков исполнения каждого этапа, установленного в соответствии с пунктом 6.6 части 1 статьи 10 настоящего Федерального закона.

3. Представители указанных в [части 1](#) настоящей статьи органов или лиц не вправе:

- 1) вмешиваться в осуществление хозяйственной деятельности концессионера;
- 2) разглашать сведения, отнесенные концессионным соглашением к сведениям конфиденциального характера или являющиеся коммерческой тайной.

4. Порядок осуществления концедентом контроля за соблюдением концессионером условий концессионного соглашения устанавливается концессионным соглашением.

5. Результаты осуществления контроля за соблюдением концессионером условий концессионного соглашения оформляются актом о результатах контроля.

6. Акт о результатах контроля подлежит размещению концедентом в течение пяти рабочих дней с даты составления данного акта на официальном сайте концедента в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" или в случае отсутствия у муниципального образования официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на официальном сайте субъекта Российской Федерации, в границах которого расположено такое муниципальное образование, в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Доступ к указанному акту обеспечивается в течение срока действия концессионного соглашения и после дня окончания его срока действия в течение трех лет.

Статья 10. Условия концессионного соглашения

1. Концессионное соглашение должно включать в себя следующие существенные условия:

- 1) обязательства концессионера по созданию и (или) реконструкции объекта концессионного соглашения, соблюдению сроков его создания и (или) реконструкции;
- 2) обязательства концессионера по осуществлению деятельности, предусмотренной концессионным соглашением;
- 3) срок действия концессионного соглашения;
- 4) описание, в том числе технико-экономические показатели, объекта концессионного соглашения;

4.1) срок передачи концессионеру объекта концессионного соглашения;

5) порядок предоставления концессионеру земельных участков, предназначенных для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, и срок заключения с концессионером договоров аренды (субаренды) этих земельных участков (в случае, если заключение договоров аренды (субаренды) земельных участков необходимо для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением), размер арендной платы (ставки арендной платы) за пользование земельным участком или земельными участками в течение срока действия концессионного соглашения либо формула расчета размера арендной платы (ставки арендной платы) за пользование земельным участком или земельными участками исходя из обязательных платежей, установленных законодательством Российской Федерации и связанных с правом владения и пользования концедента земельным участком, в течение срока действия концессионного соглашения;

6) цели и срок использования (эксплуатации) объекта концессионного соглашения;

6.1) способы обеспечения исполнения концессионером обязательств по концессионному соглашению (предоставление безотзывной банковской гарантии, передача концессионером концеденту в залог прав концессионера по договору банковского вклада (депозита), осуществление страхования риска ответственности концессионера за нарушение обязательств по концессионному соглашению), размеры предоставляемого обеспечения и срок, на который оно предоставляется;

6.2) размер концессионной платы, форму или формы, порядок и сроки ее внесения, за исключением случаев, предусмотренных [частью 1.1 статьи 7](#) настоящего Федерального закона;

6.3) порядок возмещения расходов сторон в случае досрочного расторжения концессионного соглашения;

6.4) обязательства концедента и (или) концессионера по подготовке территории, необходимой для создания и (или) реконструкции объекта концессионного соглашения и (или) для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением;

6.5) объем валовой выручки, получаемой концессионером в рамках реализации концессионного соглашения, в том числе на каждый год срока действия концессионного соглашения, если объектом концессионного соглашения является имущество, предусмотренное пунктами 10, 11 и 17 части 1 статьи 4 настоящего Федерального закона, и реализация концессионером производимых товаров, выполнение работ, оказание услуг осуществляются по регулируемым ценам (тарифам) и (или) с учетом установленных надбавок к ценам (тарифам);

6.6) этапы исполнения условий концессионного соглашения, объектом которого является имущество, предусмотренное пунктом 12 части 1 статьи 4 настоящего Федерального закона, с указанием результатов исполнения этих этапов. Срок исполнения указанных этапов не может превышать один год. В случае, если таким концессионным соглашением предусматривается выполнение работ, связанных с осуществлением регулярных перевозок пассажиров, срок исполнения указанных этапов в отношении регулярных перевозок пассажиров не может превышать один квартал;

7) иные предусмотренные федеральными законами существенные условия.

1.1. В случае, если при осуществлении концессионером деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, реализация концессионером производимых товаров, выполнение работ, оказание услуг осуществляются по регулируемым ценам (тарифам) и (или) с учетом установленных надбавок к ценам (тарифам) и объектом концессионного соглашения не являются объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем, концессионное соглашение наряду с предусмотренными [частью 1](#) настоящей статьи существенными условиями должно содержать обязательства по привлечению инвестиций в объеме, который концессионер обязуется обеспечить в целях создания и (или) реконструкции объекта концессионного соглашения в течение всего срока действия концессионного соглашения, а также порядок возмещения расходов концессионера, подлежащих возмещению в соответствии с законодательством Российской Федерации в сфере регулирования цен (тарифов) и не возмещенных ему на момент окончания срока действия концессионного соглашения. При этом размеры предусмотренного [пунктом 6.1 части 1](#) настоящей статьи обеспечения исполнения концессионером обязательств по концессионному соглашению определяются исходя из объема инвестиций, которые концессионер обязуется привлечь в целях реализации инвестиционной программы концессионера, утвержденной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации в сфере регулирования цен (тарифов), за исключением расходов, которые в соответствии с концессионным соглашением должны осуществляться за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации и за счет выручки концессионера, полученной от реализации производимых товаров, выполнения работ, оказания услуг, осуществляемых по регулируемым ценам (тарифам) и (или) с учетом установленных надбавок к ценам (тарифам).

2. Концессионное соглашение помимо предусмотренных [частями 1, 1.1](#) настоящей статьи и статьей 42 настоящего Федерального закона существенных условий может содержать иные не противоречащие законодательству Российской Федерации условия, в том числе:

- 1) объем производства товаров, выполнения работ, оказания услуг при осуществлении деятельности, предусмотренной концессионным соглашением;
- 2) порядок и условия установления и изменения цен (тарифов) на производимые товары, выполняемые работы, оказываемые услуги, надбавок к ценам (тарифам), долгосрочные параметры регулирования деятельности концессионера, согласованные в установленном Правительством Российской Федерации порядке с органами исполнительной власти или органами местного самоуправления, осуществляющими регулирование цен (тарифов) в соответствии с законодательством Российской Федерации в сфере регулирования цен (тарифов);
- 3) объем инвестиций в создание и (или) реконструкцию объекта концессионного соглашения;
- 3.1) состав объекта концессионного соглашения;
- 4) срок сдачи в эксплуатацию созданного и (или) реконструированного объекта концессионного соглашения с установленными концессионным соглашением технико-экономическими показателями;
- 5) обязательства концессионера по реализации производимых товаров, выполнению работ, оказанию услуг на внутреннем рынке в течение срока, установленного концессионным соглашением;
- 6) обязательства концессионера по реализации производимых товаров, выполнению работ, оказанию услуг по регулируемым ценам (тарифам) и в соответствии с установленными надбавками к ценам (тарифам);
- 7) обязательства концессионера по предоставлению потребителям установленных федеральными законами, законами субъекта Российской Федерации, нормативными правовыми актами органа местного самоуправления льгот, в том числе льгот по оплате товаров, работ, услуг;
- 8) обязательства концессионера по осуществлению за свой счет страхования риска случайной гибели и (или) случайного повреждения объекта концессионного соглашения, иного передаваемого концедентом концессионеру по концессионному соглашению имущества;
- 9) обязательства концедента по финансированию части расходов на создание и (или) реконструкцию объекта концессионного соглашения, расходов на использование (эксплуатацию) указанного объекта, по предоставлению концессионеру государственных или муниципальных гарантий, размер принимаемых концедентом на себя расходов, размер платы концедента по концессионному соглашению, а также размер, порядок и условия предоставления концедентом концессионеру государственных или муниципальных гарантий;
- 10) размер средств, направляемых концессионером на модернизацию, замену иного передаваемого концедентом концессионеру по концессионному соглашению имущества, улучшение его характеристик и эксплуатационных свойств;
- 11) порядок внесения изменений в концессионное соглашение;
- 12) обязательства концессионера по подготовке проектной документации объекта концессионного соглашения;
- 15) размеры, условия, порядок и сроки выплаты неустойки за нарушение сторонами обязательств по концессионному соглашению;
- 16) порядок определения размера возмещения расходов сторонами в случае досрочного прекращения концессионного соглашения в соответствии с [пунктами 2 - 4](#) части 5 статьи 13 настоящего Федерального закона;
- 17) обязательства концессионера по возмещению расходов концедента на организацию конкурса на право заключения концессионного соглашения и подготовку конкурсной документации.

**Ответственность
концессионера за
качество объекта
концессионного
соглашения**

1. Концессионер несет ответственность перед концедентом за допущенное при создании и (или) реконструкции объекта концессионного соглашения нарушение требований, установленных концессионным соглашением, и (или) требований технических регламентов, проектной документации, иных обязательных требований к качеству созданного и (или) реконструированного объекта концессионного соглашения.
2. В случае, если допущено нарушение требований, указанных в [части 1](#) настоящей статьи, концедент вправе потребовать от концессионера безвозмездного устранения такого нарушения в установленный концедентом разумный срок.
3. Концедент вправе потребовать от концессионера возмещения причиненных убытков в случае, если нарушение требований, указанных в [части 1](#) настоящей статьи, не было устранено в установленный концедентом разумный срок или является существенным.
4. Ответственность за качество объекта концессионного соглашения концессионер несет перед концедентом в течение срока, установленного концессионным соглашением, или, если такой срок не установлен, в течение пяти лет со дня передачи этого объекта концеденту. В случае, если срок, установленный концессионным соглашением, составляет менее чем пять лет и нарушение требований к качеству созданного и (или) реконструированного объекта концессионного соглашения обнаружено по истечении данного срока, но в течение пяти лет со дня передачи этого объекта концеденту, концессионер несет ответственность перед концедентом при условии, что концедент докажет, что такое нарушение было допущено до дня передачи этого объекта концеденту или по причинам, возникшим до дня передачи

**Статья 13. Заключение,
изменение и
прекращение
концессионного
соглашения**

1. Концессионное соглашение заключается путем проведения конкурса на право заключения концессионного соглашения, за исключением случаев, предусмотренных [статьей 37](#) настоящего Федерального закона.
2. Концессионные соглашения заключаются в соответствии с примерными соглашениями, предусмотренными [частью 4 статьи 10](#) настоящего Федерального закона, должны включать в себя существенные условия, установленные настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами, и могут включать в себя не урегулированные этими примерными соглашениями и не противоречащие законодательству Российской Федерации и конкурсной документации условия.
3. Концессионное соглашение может быть изменено по соглашению сторон. Условия концессионного соглашения, определенные на основании решения о заключении концессионного соглашения и конкурсного предложения концессионера по критериям конкурса, могут быть изменены по соглашению сторон концессионного соглашения на основании решения Правительства Российской Федерации (для концессионного соглашения, концедентом в котором является Российская Федерация), органа государственной власти субъекта Российской Федерации (для концессионного соглашения, концедентом в котором является субъект Российской Федерации) либо органа местного самоуправления (для концессионного соглашения, концедентом в котором является муниципальное образование),

а также в случаях, предусмотренных [частью 3.1](#) настоящей статьи, [частью 7 статьи 5](#), [частями 1, 3 и 4 статьи 20](#) и статьей 54 настоящего Федерального закона.

3.1. В случае если концессионное соглашение исполняется в рамках инвестиционного проекта, включенного в утвержденный Правительством Российской Федерации перечень инвестиционных проектов, имеющих общегосударственное значение, концедентом в этом концессионном соглашении является Российская Федерация или субъект Российской Федерации и этим концессионным соглашением установлены обязательства концессионера по подготовке проектной документации объекта концессионного соглашения, условия концессионного соглашения, определенные на основании конкурсного предложения и устанавливающие объем инвестиций и технические характеристики объекта концессионного соглашения, по соглашению сторон концессионного соглашения могут быть изменены для применения более эффективных технологических решений при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации объекта концессионного соглашения и при одновременном соблюдении следующих требований:

- 1) расходы концедента на создание и (или) реконструкцию объекта концессионного соглашения, размер платы концедента по концессионному соглашению могут быть снижены в случае снижения сметной стоимости объекта концессионного соглашения по предложению лица, с которым принято решение заключить концессионное соглашение;
- 2) требования к качеству и потребительским свойствам объекта концессионного соглашения не подлежат изменению;
- 3) иные условия концессионного соглашения, определенные на основании конкурсного предложения, не подлежат изменению.

3.4. Концедент обязан рассматривать требования концессионера по изменению существенных условий концессионного соглашения в случае, если реализация концессионного соглашения стала невозможной в установленные в нем сроки в результате возникновения обстоятельств непреодолимой силы, в случаях существенного изменения обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении концессионного соглашения, а также в случае, если вступившими в законную силу решениями суда или федерального антимонопольного органа установлена невозможность исполнения концессионером или концедентом установленных концессионным соглашением обязательств вследствие решений, действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления и (или) их должностных лиц.

3.5. Решение об изменении существенных условий концессионного соглашения принимается концедентом в течение тридцати календарных дней после поступления требований концессионера на основании решения Правительства Российской Федерации (для концессионного соглашения, концедентом в котором является Российская Федерация), высшего органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации (для концессионного соглашения, концедентом в котором является субъект Российской Федерации) или местной администрации муниципального образования (для концессионного соглашения, концедентом в котором является муниципальное образование).

3.6. Решение об изменении концессионного соглашения, приводящее к изменению доходов (расходов) бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, принимается с учетом требований, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации. При этом концедент в течение тридцати календарных дней после поступления требований концессионера обязан уведомить концессионера о начале рассмотрения вопроса в рамках подготовки проекта закона (решения) о соответствующем бюджете на очередной финансовый год (очередной финансовый год и плановый период) либо представить концессионеру мотивированный отказ.

3.7. В случае, если в течение тридцати календарных дней после поступления требований концессионера концедент не принял решение об изменении существенных условий концессионного соглашения, не уведомил концессионера о начале рассмотрения вопроса в рамках подготовки проекта закона (решения) о соответствующем бюджете на очередной

финансовый год (очередной финансовый год и плановый период) или не предоставил концессионеру мотивированный отказ, концессионер вправе приостановить исполнение концессионного соглашения до принятия концедентом решения об изменении существенных условий концессионного соглашения либо предоставления мотивированного отказа.

3.8. Изменение существенных условий концессионного соглашения, концедентом в котором является субъект Российской Федерации или муниципальное образование, осуществляется по согласованию с антимонопольным органом.

3.9. Правительство Российской Федерации определяет основания, по которым могут быть изменены существенные условия концессионного соглашения, а также порядок согласования антимонопольным органом таких изменений.

4. Концессионное соглашение по требованию стороны концессионного соглашения может быть изменено решением суда по основаниям, предусмотренным Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации.

5. Концессионное соглашение прекращается:

- 1) по истечении срока действия концессионного соглашения;
- 2) по соглашению сторон;
- 3) в случае досрочного расторжения концессионного соглашения на основании решения суда;
- 4) в предусмотренном концессионным соглашением случае его досрочное расторжение на основании решения Правительства Российской Федерации или уполномоченного им федерального органа исполнительной власти (для концессионного соглашения, концедентом в котором является Российская Федерация), органа государственной власти субъекта Российской Федерации (для концессионного соглашения, концедентом в котором является субъект Российской Федерации) либо органа местного самоуправления (для концессионного соглашения, концедентом в котором является муниципальное образование), если неисполнение или ненадлежащее исполнение концессионером обязательств по концессионному соглашению повлекло за собой причинение вреда жизни или здоровью людей либо имеется угроза причинения такого вреда.

6. В случае, если объектами концессионных соглашений являются здания, строения и сооружения, предназначенные для складирования, хранения и ремонта имущества Вооруженных Сил Российской Федерации, объекты производственной и инженерной инфраструктур таких зданий, строений и сооружений, концессионные соглашения досрочно прекращаются Министерством обороны Российской Федерации на основании решений Правительства Российской Федерации в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения концессионерами обязательств по таким концессионным соглашениям.

Статья 14. Последствия прекращения концессионного соглашения

1. Концессионер обязан передать концеденту объект концессионного соглашения и иное предусмотренное концессионным соглашением и определяемое в соответствии с частью 9 [статьи 3](#) настоящего Федерального закона имущество в срок, установленный концессионным соглашением.

2. Передаваемый концеденту объект концессионного соглашения и иное предусмотренное концессионным соглашением и определяемое в соответствии с частью 9 [статьи 3](#) настоящего Федерального закона имущество должны находиться в состоянии, установленном концессионным соглашением, пригодном для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, и соответствующем установленным настоящим Федеральным законом требованиям, а также должны быть не обремененными правами третьих лиц.

3. Передача объекта концессионного соглашения и иного предусмотренного концессионным соглашением и определяемого в соответствии с частью 9 статьи 3 настоящего Федерального закона имущества концессионером и принятие их концедентом осуществляются по подписываемому сторонами концессионного соглашения акту приема-передачи.

4. В случае, если иное не предусмотрено федеральным законом или концессионным соглашением, обязанность концессионера по передаче в соответствии с концессионным соглашением объекта концессионного соглашения и иного предусмотренного концессионным соглашением и определяемого в соответствии с частью 9 статьи 3 настоящего Федерального закона имущества концеденту считается исполненной после принятия этого объекта и такого имущества концедентом и подписания сторонами концессионного соглашения соответствующего документа о передаче. Уклонение стороны концессионного соглашения от подписания документа о передаче считается отказом этой стороны концессионного соглашения от исполнения обязанностей по концессионному соглашению.

5. Прекращение прав владения и пользования объектом концессионного соглашения и иным предусмотренным концессионным соглашением и определяемым в соответствии с частью 9 статьи 3 настоящего Федерального закона недвижимым имуществом подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

КОНЦЕССИОННОЕ СОГЛАШЕНИЕ № _____

(место заключения)

(дата заключения)

Субъект Российской Федерации Свердловская область, от имени которого выступает
_____ в лице _____,
(наименование уполномоченного органа) (должность, ф.и.о. уполномоченного лица)
действующего на основании _____,
(наименование и реквизиты документа, устанавливающего полномочия лица)
именуемый в дальнейшем «Субъект»,

Муниципальное образование Городской округ Верхняя Тура, от имени которого
выступает _____, действующ___ на основании Устава,
В _____
(наименование уполномоченного органа)
лице

_____,
(должность, ф.и.о. уполномоченного лица)
действующего на основании _____,
(наименование и реквизиты документа, устанавливающего полномочия лица)
именуемое в дальнейшем Концедентом, с одной стороны, и

(индивидуальный предприниматель, российское юридическое лицо)

либо действующие без образования юридического

лица по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности)

в лице _____,
(должность, ф.и.о. уполномоченного лица)
действующего на основании _____,
(наименование и реквизиты документа, устанавливающего полномочия лица)
именуемый в дальнейшем Концессионером, с другой стороны,
именуемые также Сторонами, в соответствии с _____
(протоколом конкурсной комиссии о результатах проведения конкурса)
от " __ " _____ 20__ г. № __ заключили настоящее Соглашение о нижеследующем.

I. Предмет Соглашения

1. Концессионер обязуется за свой счет создать и реконструировать имущество, описание которого приведено в разделе II настоящего Соглашения (далее - объект Соглашения), право собственности на которое принадлежит и будет принадлежать Концеденту, и обеспечивать водоснабжение потребителей, расположенных на территории Городского округа Верхняя Тура с использованием объекта Соглашения, а Концедент обязуется предоставить Концессионеру на срок, установленный настоящим Соглашением, права владения и пользования объектом Соглашения для осуществления указанной деятельности.

II. Объект Соглашения

2. Сведения о составе и описании объекта Соглашения, в том числе о технико-экономических показателях, техническом состоянии, сроке службы, балансовой стоимости, а также о документах, удостоверяющих право собственности на передаваемый объект Соглашения приведены в Приложении №1.

3. Объект Соглашения, подлежащий реконструкции, принадлежит Концеденту на праве собственности.

Объект Соглашения, подлежащий созданию, должен быть передан в собственность Концедента в порядке, установленном Соглашением.

4. Концедент гарантирует, что на момент заключения настоящего Соглашения объект Соглашения, подлежащий реконструкции, свободен от прав третьих лиц и иных ограничений прав собственности Концедента на указанный объект.

III. Порядок передачи Концедентом Концессионеру объектов имущества

5. Концедент обязуется передать Концессионеру, а Концессионер обязуется принять объект Соглашения, а также права владения и пользования указанным объектом в срок, установленный в разделе X настоящего Соглашения.

6. Концедент обязан предоставить Концессионеру во временное владение и пользование имущество, которое предназначено для использования по общему с Объектом соглашения назначению в целях осуществления Концессионером деятельности, указанной в пункте 1 настоящего Соглашения (далее - иное имущество).

7. Состав иного имущества и его описание, в том числе технико-экономические показатели, приведены в Приложениях №2.

8. Передача Концедентом Концессионеру объекта Соглашения, иного имущества осуществляется по акту приема-передачи, подписываемому Сторонами в соответствии с формой, составляющей Приложение №9.

9. Обязанность Концедента по передаче Концессионеру прав владения и пользования объектами недвижимого имущества, входящими в состав объекта Соглашения, считается исполненной со дня государственной регистрации указанных прав Концессионера. Обязанность Концедента по передаче Концессионеру прав владения и пользования движимым имуществом, входящим в состав объекта Соглашения, считается исполненной после принятия этого имущества Концессионером и подписания Сторонами акта приема-передачи.

10. Сроки владения и пользования Концессионером иным имуществом не могут превышать срок действия Соглашения, указанный в разделе X Соглашения.

11. Права Концессионера на владение и пользование входящими в состав объекта Соглашения, иного имущества объектами недвижимого имущества подлежат государственной регистрации в порядке, предусмотренном пунктами 12-13 Соглашения, если

иное не предусмотрено Соглашением.

12. Стороны обязуются осуществить действия, необходимые для государственной регистрации прав Концессионера на владение и пользование недвижимым имуществом, входящим в состав иного имущества, в течение 30 дней со дня их передачи Концессионеру.

13. Государственная регистрация прав Концессионера на объект Соглашения и иное имущество осуществляется Концессионером за свой счет.

14. Концедент обязуется осуществлять регистрацию своего права собственности в отношении выявленного Концессионером бесхозяйного имущества, необходимого для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, в срок не более 2-х лет с момента обращения Концессионера, с последующей передачей Концессионеру в установленном законом порядке.

15. Концессионер обязан осуществить за свой счет страхование риска случайной гибели и (или) случайного повреждения объекта Соглашения и иного имущества.

IV. Создание и реконструкция объекта Соглашения

16. Концессионер обязан за свой счет создать и реконструировать объект Соглашения в сроки, указанные в разделе X настоящего Соглашения.

17. Концессионер обязан достигнуть плановых значений показателей деятельности Концессионера, указанных в Приложении №4 в сроки, указанные в том же приложении.

18. Стороны обязуются осуществить действия, необходимые для государственной регистрации права собственности Концедента на объект Соглашения либо отдельные объекты в составе объекта Соглашения, а также прав Концессионера на владение и пользование указанным имуществом, в течение 30 дней со дня ввода объекта Соглашения в эксплуатацию в установленном законом порядке.

Государственная регистрация права собственности Концедента на вновь созданные объекты имущества, входящие в состав объекта Соглашения, указанные в настоящем пункте, осуществляется за счет Концедента, а прав Концессионера – за счет Концессионера.

19. Концедент обязан осуществить действия по подготовке территории, необходимой для создания объектов, входящих в состав объекта Соглашения.

20. Концессионер вправе привлекать к выполнению работ по реконструкции объекта Соглашения третьих лиц, за действия которых он отвечает, как за свои собственные.

21. Концессионер обязан за свой счет разработать и согласовать с Концедентом проектную документацию, необходимую для создания объекта Соглашения в течение шести месяцев со дня заключения настоящего Соглашения.

Проектная документация должна соответствовать требованиям, предъявляемым к объекту Соглашения в соответствии с решением Концедента о заключении настоящего Соглашения.

22. Концедент обязуется обеспечить Концессионеру необходимые условия для выполнения работ по созданию объекта Соглашения, в том числе принять необходимые меры по обеспечению свободного доступа Концессионера и уполномоченных им лиц к объекту Соглашения.

23. При обнаружении Концессионером несоответствия проектной документации условиям, установленным настоящим Соглашением, требованиям технических регламентов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации Концессионер обязуется немедленно предупредить об этом Концедента и на основании решения Концедента до момента внесения необходимых изменений в проектную документацию приостановить работы по реконструкции либо созданию объекта Соглашения.

При несоответствии проектной документации условиям, установленным настоящим Соглашением, в случае разработки проектной документации Концессионер несет ответственность перед Концедентом в порядке и размерах, установленных Соглашением.

24. При обнаружении Концессионером независящих от Сторон обстоятельств, делающих невозможным реконструкцию и ввод в эксплуатацию объекта Соглашения в сроки, установленные настоящим Соглашением, и (или) использование (эксплуатацию) объекта Соглашения, Концессионер обязуется немедленно уведомить Концедента об указанных обстоятельствах в целях согласования дальнейших действий Сторон по исполнению настоящего Соглашения.

25. Концессионер обязан обеспечить ввод в эксплуатацию объектов недвижимого имущества, входящих в состав объекта Соглашения и соответствующих плановым значениям, указанными в Приложении №4, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в срок, указанный в разделе X настоящего Соглашения.

26. Концессионер обязан приступить к использованию (эксплуатации) Объекта Соглашения и иного имущества в срок, указанный в разделе X настоящего Соглашения.

27. Предельный размер расходов на реконструкцию объекта Соглашения, осуществляемых в течение всего срока действия Соглашения Концессионером, равен 7 835 370 (Семь миллионов восемьсот тридцать пять тысяч триста семьдесят) рублей.

Задание и основные мероприятия с описанием основных характеристик таких мероприятий приведены в Приложении №5.

28. Предельный размер расходов на создание и реконструкцию объектов концессионного соглашения, установлены в Приложении №3.

29. Объем валовой выручки по годам действия Соглашения, гарантированный Концедентом, приведен в Приложении №6.

30. Завершение Концессионером работ по реконструкции и созданию объектов, входящих в состав объекта Соглашения, оформляется подписываемым Сторонами документом об исполнении Концессионером своих обязательств по реконструкции и созданию объектов, входящих в состав объекта Соглашения по форме, составляющей Приложение №10.

V. Порядок предоставления Концессионеру земельных участков

31. Концедент обязуется предоставить Концессионеру земельные участки, на которых находятся, будут находиться объекты Соглашения и иное имущество, и(или) которые необходимы Концессионеру для осуществления деятельности, указанной в пункте 1 Соглашения.

32. Расчет арендной платы осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства Свердловской области от 30.12.2011 № 1855-ПП (ред. от 13.05.2016) "Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы и ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, право государственной собственности на которые не разграничено, расположенные на территории Свердловской области" (вместе с "Положением о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов") по следующей формуле:

$АП = КС * СтаП * Ку * ПК / 100$, где

КС - кадастровая стоимость арендуемого земельного участка (рублей);

СтаП - ставка арендной платы, утвержденная постановлением Правительства Свердловской области;

ПК - понижающий коэффициент для отдельных категорий лиц, установленный постановлением Правительства Свердловской области;

Ку - коэффициент увеличения, ежегодно устанавливаемый Правительством Свердловской области, с учетом показателей инфляции (сводного индекса потребительских цен), предусмотренных прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочный период.

33. Земельные участки, указанные в пункте 31 Соглашения, должны быть пригодны для размещения на них объекта Соглашения и иного имущества, а также для осуществления деятельности, указанной в пункте 1 Соглашения.

34. Земельные участки, указанные в пункте 31 Соглашения, должны быть переданы Концессионеру в течение 3 месяцев со дня заключения Соглашения.

35. Договор (договоры) аренды земельных участков заключается на срок, не менее срока действия Соглашения.

Договор (договоры) аренды подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке и вступает в силу с момента такой регистрации. Государственная регистрация указанного договора осуществляется за счет Концессионера.

36. Концессионер не вправе передавать свои права по договору аренды земельного участка третьим лицам и сдавать земельный участок в субаренду, если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка.

37. Прекращение настоящего Соглашения является основанием для прекращения договора аренды земельного участка.

38. Концессионер вправе с согласия Концедента возводить на земельном участке, находящемся в собственности Концедента, объекты недвижимого имущества, не входящие в состав объекта Соглашения, предназначенные для использования при осуществлении Концессионером деятельности, предусмотренной настоящим Соглашением.

VI. Владение, пользование и распоряжение объектами имущества, предоставляемыми Концессионеру

39. Концессионер обязан эксплуатировать объект Соглашения в установленном настоящим Соглашением порядке в целях осуществления деятельности, указанной в пункте 1 настоящего Соглашения.

40. Концессионер обязан обеспечить государственную регистрацию права собственности Концедента на выявленное бесхозяйное недвижимое имущество, в том числе обеспечить выполнение кадастровых работ и осуществление государственной регистрации права собственности Концедента, а также государственной регистрации прав владения и пользования Концессионера на это имущество в срок, равный одному году с даты вступления в силу концессионного соглашения.

41. Концессионер обязан поддерживать объект Соглашения и иное имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий и капитальный ремонт, нести расходы на содержание объекта Соглашения и иного имущества.

42. Передача Концессионером в залог или отчуждение объекта Соглашения не допускается.

43. Продукция и доходы, полученные Концессионером в результате осуществления деятельности по настоящему Соглашению, являются собственностью Концессионера.

44. Недвижимое имущество, которое создано Концессионером с согласия Концедента при осуществлении деятельности, предусмотренной настоящим Соглашением, не относящееся к объекту Соглашения и не входящее в состав иного имущества, является собственностью Концессионера.

Недвижимое имущество, которое создано Концессионером без согласия Концедента при осуществлении деятельности, предусмотренной настоящим Соглашением, не относящееся к объекту Соглашения и не входящее в состав иного имущества, является собственностью Концедента. Стоимость такого имущества Концедентом возмещению не подлежит.

45. Движимое имущество, которое создано и (или) приобретено Концессионером при осуществлении деятельности, предусмотренной настоящим Соглашением, и не входит в состав иного имущества, является собственностью Концессионера.

46. Концессионер обязан учитывать объект Соглашения и иное переданное Концедентом имущество на своем балансе отдельно от своего имущества.

47. Концессионер обязан осуществлять начисление амортизации.

48. Концессионер несет риск случайной гибели или случайного повреждения объекта Соглашения с момента получения объекта Соглашения и до момента его возврата Концеденту по акту приема-передачи.

Концессионер несет риск случайной гибели или случайного повреждения иного имущества с момента получения иного имущества и до момента его возврата собственнику по акту приема-передачи.

VII. Порядок передачи Концессионером Концеденту объектов имущества

49. Концессионер обязан передать Концеденту, а Концедент обязан принять объект Соглашения в срок (сроки), указанный в разделе X настоящего Соглашения.

Передаваемый Концессионером объект Соглашения (объекты, входящие в состав объекта Соглашения) должен находиться в состоянии, соответствующем требованиям Приложениях № 4, быть пригодным для осуществления деятельности, указанной в пункте 1

настоящего Соглашения, и не должен быть обременен правами третьих лиц.

50. Концессионер обязан передать Концеденту, а Концедент обязан принять иное имущество, которое не должно быть обременено правами третьих лиц, в срок, указанный в разделе X настоящего Соглашения, и в состоянии, указанном в Приложении № 2 с учетом естественного износа.

51. Передача Концессионером Концеденту объекта Соглашения, осуществляется по акту приема-передачи, подписываемому Сторонами.

52. Концессионер передает Концеденту документы, относящиеся к передаваемому имуществу, в том числе проектную документацию на объект Соглашения, если подготовка такой документации Концессионером предусмотрена условиями Соглашения, одновременно с передачей имущества Концеденту.

53. Обязанность Концессионера по передаче объекта Соглашения считается исполненной с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

Обязанность Концессионера по передаче движимого имущества, входящего в состав объекта Соглашения и (или) иного имущества, считается исполненной с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

54. Прекращение прав Концессионера на владение и пользование объектом Соглашения, подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Государственная регистрация прекращения указанных прав Концессионера осуществляется за счет Концессионера.

Стороны обязуются осуществить действия, необходимые для государственной регистрации прекращения указанных прав Концессионера, в течение 30 календарных дней со дня прекращения настоящего Соглашения.

VIII. Порядок осуществления Концессионером деятельности, предусмотренной Соглашением

55. В соответствии с настоящим Соглашением Концессионер обязан на условиях, предусмотренных настоящим Соглашением, осуществлять деятельность, указанную в пункте 1 настоящего Соглашения, и не прекращать (не приостанавливать) эту деятельность без согласия Концедента, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

56. Концессионер имеет право исполнять настоящее Соглашение, включая осуществление деятельности, указанной в пункте 1 настоящего Соглашения, своими силами и (или) с привлечением других лиц. При этом Концессионер несет ответственность за действия других лиц как за свои собственные.

57. Концессионер обязан при осуществлении деятельности, указанной в пункте 1 Соглашения, осуществлять реализацию производимых услуг по регулируемым ценам (тарифам) и (или) в соответствии с установленными надбавками к ценам (тарифам).

58. Концессионер обязан предоставлять потребителям установленные федеральными законами, законами субъекта Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления льготы, в том числе льготы по оплате товаров, работ и услуг.

59. Регулирование тарифов на оказываемые Концессионером услуги осуществляется в соответствии с методом индексации тарифов.

Значения долгосрочных параметров регулирования деятельности Концессионера (долгосрочные параметры государственного регулирования цен (тарифов) в сфере водоснабжения, определенные в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации в сфере водоснабжения) на оказываемые Концессионером услуги, согласованные с органами исполнительной власти или органами местного самоуправления, осуществляющими регулирование цен (тарифов) в соответствии с законодательством Российской Федерации в сфере регулирования цен (тарифов), указаны в Приложении №7.

60. Концессионер обязан принять на себя обязательства организации коммунального комплекса, обладавшей правами владения и пользования объектом Соглашения, по подключению объектов застройщика к принадлежавшим этой организации сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с предоставленными техническими условиями, соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации.

61. Концессионер вправе использовать права, предусмотренные настоящим Соглашением, в качестве способа обеспечения исполнения своих обязательств перед кредитором в порядке, установленном Федеральным законом «О концессионных соглашениях».

62. Концессионер обязан предоставить обеспечение исполнения обязательств, предусмотренных разделом IV настоящего Соглашения в виде банковской гарантии в размере 1 567 074 рублей, что составляет 20% от предельного объема инвестиций по созданию и реконструкции объекта Соглашения.

63. Концессионер обязан предоставлять указанную гарантию на каждый год срока исполнения обязательств по созданию и реконструкции объекта Соглашения, а также на 6 месяцев после истечения срока выполнения работ по созданию и реконструкции объекта Соглашения.

64. В случае, если работы по реконструкции и созданию объекта Соглашения будут завершены в срок, установленный разделом X Соглашения, обязанность по предоставлению банковской гарантии на 6 месяцев после истечения срока выполнения работ в соответствии с пунктом 65 Соглашения не возникает.

IX. Права и обязанности Субъекта

65. Субъект имеет право предоставить Концессионеру государственные гарантии Свердловской области, участвующего в концессионном соглашении, а также иные права, устанавливаемые нормативными правовыми актами Свердловской области.

66. Субъект Российской Федерации, участвующий в концессионном соглашении, несет следующие обязанности по концессионному соглашению:

а) установление тарифов в соответствии с долгосрочными параметрами регулирования деятельности концессионера и методом регулирования тарифов, установленных концессионным соглашением, за исключением случаев, если соответствующими полномочиями в области регулирования цен (тарифов) наделен в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и законом субъекта Российской Федерации, участвующего в концессионном соглашении, орган местного самоуправления поселения или городского округа;

б) утверждение инвестиционных программ концессионера в соответствии с установленными концессионным соглашением заданием и мероприятиями, плановыми показателями деятельности концессионера, предельным уровнем расходов на создание и (или) реконструкцию объекта концессионного соглашения, за исключением случаев, если соответствующими полномочиями наделен в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и законом субъекта Российской Федерации, участвующего в концессионном соглашении, орган местного самоуправления поселения или городского округа;

в) возмещение недополученных доходов, экономически обоснованных расходов концессионера, подлежащих возмещению за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, участвующего в концессионном соглашении в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе в случае принятия органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, участвующего в концессионном соглашении, в области государственного регулирования тарифов решения об изменении долгосрочных тарифов и (или) необходимой валовой выручки концессионера, рассчитанных на основе долгосрочных параметров регулирования деятельности концессионера и предусмотренных концессионным соглашением в соответствии с основами ценообразования в сфере теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, и (или) долгосрочных параметров регулирования деятельности концессионера, установленных органом исполнительной власти в области государственного регулирования тарифов субъекта Российской Федерации, участвующего в концессионном соглашении, и (или) решения об установлении тарифов концессионера на основе долгосрочных параметров регулирования деятельности концессионера, отличных от долгосрочных параметров регулирования деятельности концессионера, установленных либо согласованных органом исполнительной власти в области государственного регулирования тарифов субъекта Российской Федерации, участвующего в концессионном соглашении, в соответствии с настоящим Федеральным

законом. Согласование долгосрочных параметров регулирования деятельности концессионера осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с настоящим Федеральным законом;

г) иные обязанности, устанавливаемые нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации, участвующего в концессионном соглашении.

Х. Сроки, предусмотренные настоящим Соглашением

67. Настоящее Соглашение вступает в силу со дня его подписания и действует в течение 15 лет.

68. Срок передачи Концедентом Концессионеру объекта Соглашения для реконструкции, иного имущества – в течение 31 календарного дня со дня подписания настоящего Соглашения.

69. Срок завершения работ по созданию и реконструкции объекта Соглашения – в соответствии с Приложением №4.

70. Срок использования (эксплуатации) Концессионером объекта Соглашения и осуществления Концессионером деятельности, указанной в пункте 1 настоящего Соглашения – со дня передачи объекта Соглашения и иного имущества в порядке, установленном Соглашением до дня прекращения действия Соглашения.

71. Срок передачи Концессионером Концеденту объекта Соглашения и иного имущества – в течение 7 рабочих дней со дня прекращения срока действия настоящего соглашения.

72. Стороны согласовали возможность переноса сроков реализации инвестиционных обязательств концессионера, являющегося регулируемой организацией, в случае принятия Правительством Российской Федерации соответствующего решения, предусмотренного Федеральным законом от 30.12.2012 № 291-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования тарифов в сфере электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения», в связи с существенным ухудшением экономической конъюнктуры.

ХI. Порядок осуществления Концедентом контроля за соблюдением Концессионером условий настоящего Соглашения

73. Права и обязанности Концедента осуществляются уполномоченными им органами и юридическими лицами в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Концедент, письменно с приложением подлинных документов, оформленных в соответствии с российским законодательством, уведомляет Концессионера об органах и юридических лицах, уполномоченных осуществлять от его имени права и обязанности, предусмотренные настоящим Соглашением, в разумный срок до начала осуществления указанными органами (юридическими лицами) возложенных на них полномочий, предусмотренных настоящим Соглашением.

74. Концедент осуществляет контроль за соблюдением Концессионером условий настоящего Соглашения, в том числе обязательств по осуществлению деятельности, указанной в пункте 1 настоящего Соглашения, обязательств по использованию (эксплуатации) объекта Соглашения в соответствии с целями, установленными настоящим Соглашением, а также сроков исполнения обязательств, указанных в разделе X настоящего Соглашения.

75. Концессионер обязан обеспечить представителям уполномоченных Концедентом органов или юридических лиц, осуществляющим контроль за исполнением Концессионером условий настоящего Соглашения, беспрепятственный доступ на объект Соглашения, а также к документации, относящейся к осуществлению деятельности, указанной в пункте 1 настоящего Соглашения.

76. Концедент имеет право запрашивать у Концессионера, а Концессионер обязан предоставить информацию об исполнении Концессионером обязательств, предусмотренных настоящим Соглашением.

77. Предоставление указанной в пункте 77 информации Концессионером Концеденту осуществляется в рамках единой системы отчетности, определяемой федеральными органами исполнительной власти в соответствии с законодательством Российской Федерации в сфере регулирования цен (тарифов).

Если указанный в абзаце первом настоящего пункта порядок не установлен,

информация предоставляется в соответствии с письменным требованием Концедента.

78. Концедент не вправе вмешиваться в осуществление хозяйственной деятельности Концессионера.

79. Представители уполномоченных Концедентом органов или юридических лиц не вправе разглашать сведения, отнесенные настоящим Соглашением к сведениям конфиденциального характера или являющиеся коммерческой тайной.

80. При обнаружении Концедентом в ходе осуществления контроля за деятельностью Концессионера нарушений, которые могут существенно повлиять на соблюдение Концессионером условий настоящего Соглашения, Концедент обязан сообщить об этом Концессионеру в течение 10 календарных дней со дня обнаружения указанных нарушений.

Результаты осуществления контроля за соблюдением Концессионером условий настоящего Соглашения оформляются актом о результатах контроля.

Акт о результатах контроля подлежит размещению Концедентом в течение 5 рабочих дней со дня составления указанного акта на официальном сайте Концедента в сети Интернет, в случае отсутствия у Концедента официального сайта в сети Интернет - на официальном сайте субъекта Российской Федерации, в границах которого расположено такое муниципальное образование, в сети Интернет. Доступ к указанному акту обеспечивается в течение срока действия настоящего Соглашения и после дня окончания его срока действия в течение 3 лет.

Акт о результатах контроля не размещается в сети Интернет в случае, если сведения об объекте настоящего Соглашения составляют государственную тайну или указанный объект имеет стратегическое значение для обеспечения обороноспособности и безопасности государства.

81. Стороны обязаны своевременно предоставлять друг другу информацию, необходимую для исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Соглашением, и незамедлительно уведомлять друг друга о наступлении существенных событий, способных повлиять на надлежащее исполнение указанных обязанностей.

XII. Плата по соглашению

82. Концессионная плата по Соглашению не устанавливается.

83. Плата Концедента по Соглашению не устанавливается.

XIII. Ответственность Сторон

84. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Соглашением, Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и настоящим Соглашением.

85. Концессионер несет ответственность перед Концедентом за допущенное при реконструкции объекта Соглашения нарушение требований, установленных настоящим Соглашением, требований технических регламентов, рабочей документации, иных обязательных требований к качеству объекта Соглашения.

86. В случае выявления нарушения Концессионером своих обязательств по настоящему Соглашению, Концедент обязан в течение 10 дней с этого дня направить Концессионеру в письменной форме требование безвозмездно устранить обнаруженное нарушение с указанием пункта настоящего Соглашения и (или) документа, требования которых нарушены. При этом срок для устранения нарушения не должен превышать разумно необходимый, обычно требуемый для устранения соответствующего нарушения.

87. Концедент вправе потребовать от Концессионера возмещения причиненных Концеденту убытков, вызванных нарушением Концессионером своих обязательств по настоящему Соглашению, если эти нарушения не были устранены Концессионером в срок, определенный Концедентом в требовании об устранении нарушений, предусмотренном пунктом 88 настоящего Соглашения, или являются существенными, а также требовать расторжения Соглашения.

88. Концессионер несет перед Концедентом ответственность за качество работ по реконструкции объекта Соглашения в течение 5 лет с момента передачи Объекта Концеденту.

89. Концедент имеет право на возмещение убытков, возникших в результате неисполнения (в том числе уклонения Концессионера от подписания акта приема-передачи)

или ненадлежащего исполнения Концессионером обязательств, предусмотренных настоящим Соглашением.

Концессионер имеет право на возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Концедентом обязательств, предусмотренных настоящим Соглашением.

90. Концессионер обязан уплатить Концеденту в соответствующий бюджет неустойку в виде пени в случае нарушения сроков надлежащего исполнения обязательств, в размере 1/300 размера ключевой ставки, установленной Центральным Банком РФ на дату начала просрочки, от суммы обязательства.

91. Концедент обязан уплатить Концессионеру неустойку в виде пени в случае нарушения сроков надлежащего исполнения обязательств, в размере 1/300 размера ключевой ставки, установленной Центральным Банком РФ на дату начала просрочки, от суммы обязательства.

92. Установленная Соглашением неустойка начисляется за каждый день просрочки.

В случае нарушения сроков надлежащего исполнения обязательства в части, неустойка подлежит начислению, исходя из суммы (цены) соответствующей части.

93. Возмещение Сторонами настоящего Соглашения убытков и уплата неустойки в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Соглашением, не освобождают соответствующую Сторону от исполнения этого обязательства в натуре.

94. Сторона, не исполнившая или исполнившая ненадлежащим образом свои обязательства, предусмотренные настоящим Соглашением, несет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и настоящим Соглашением, если не докажет, что надлежащее исполнение указанных обязательств оказалось невозможным вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

XIV. Порядок взаимодействия Сторон при наступлении обстоятельств непреодолимой силы

95. Сторона, нарушившая условия настоящего Соглашения в результате наступления обстоятельств непреодолимой силы, обязана:

а) в письменной форме уведомить другую Сторону о наступлении указанных обстоятельств не позднее 10 календарных дней со дня их наступления и представить необходимые документальные подтверждения;

б) в письменной форме уведомить другую Сторону о возобновлении исполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Соглашением.

96. Стороны обязаны предпринять все разумные меры для устранения последствий, причиненных наступлением обстоятельств непреодолимой силы, послуживших препятствием к исполнению или не надлежащему исполнению обязательств, предусмотренных настоящим Соглашением. А также до устранения этих последствий предпринять установленные законом, иным нормативным актом, либо необходимые, исходя из характера обстоятельств, меры, направленные на обеспечение надлежащего осуществления Концессионером деятельности, указанной в пункте 1 настоящего Соглашения. Указанные действия должны быть совершены в течение установленного соответствующим актом, либо в течение обычно необходимого для таких мер срока.

XV. Изменение Соглашения

97. Настоящее Соглашение может быть изменено по соглашению его Сторон.

Условия настоящего Соглашения, определенные на основании решения о заключении настоящего Соглашения и конкурсного предложения, могут быть изменены по соглашению Сторон настоящего Соглашения на основании решения уполномоченного органа местного самоуправления, а также в иных случаях, предусмотренных Федеральным законом «О концессионных соглашениях».

Изменение настоящего Соглашения осуществляется в письменной форме.

98. Изменение условий настоящего Соглашения осуществляется по согласованию с антимонопольным органом. Согласие антимонопольного органа получается в порядке и на условиях, утверждаемых Правительством Российской Федерации.

Изменение значений долгосрочных параметров регулирования деятельности Концессионера, указанных в Приложении №7, осуществляется по предварительному согласованию с органом исполнительной власти или органом местного самоуправления, осуществляющим регулирование цен (тарифов) в соответствии с законодательством Российской Федерации в сфере регулирования цен (тарифов), получаемому в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

99. Основаниями для изменения Соглашения являются:

а) если принятые федеральные законы и (или) иные нормативные правовые акты Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления приводят к увеличению совокупной налоговой нагрузки на концессионера или ухудшению положения концессионера, в том числе, но не ограничиваясь, устанавливают режим запретов и ограничений в отношении концессионера, ухудшающих его положение по сравнению с режимом, действовавшим в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, таким образом, что концессионер в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении концессионного соглашения;

б) если устанавливаются нормы или вносятся изменения в технический регламент, иной нормативный правовой акт Российской Федерации, регулирующий отношения по охране недр, окружающей среды, здоровья граждан;

в) если регулируемые цены (тарифы), надбавки к ценам (тарифам), в соответствии с которым Концессионер предоставляет потребителям товары, работы, услуги, устанавливаются с применением долгосрочных параметров регулирования деятельности Концессионера, которые не соответствуют таким параметрам, предусмотренным Соглашением;

г) по соглашению Сторон;

д) выявившаяся в ходе реализации Соглашения необходимость изменения порядка выполнения работ, предусмотренных Приложением № 5;

е) выявившаяся в ходе реализации Соглашения необходимость замены одних мероприятий другими, при условии, что плановые показатели деятельности Концессионера не будут ухудшены, а размер расходов не превысит установленный п.27 Соглашения.

100. В целях внесения изменений в условия настоящего Соглашения одна из Сторон направляет другой Стороне соответствующее предложение с обоснованием предлагаемых изменений.

Сторона в течение 30 календарных дней со дня получения указанного предложения рассматривает его и принимает решение о согласии или о мотивированном отказе внести изменения в условия настоящего Соглашения.

101. Настоящее Соглашение может быть изменено по требованию одной из Сторон по решению суда по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации.

XVI. Прекращение Соглашения

102. Настоящее Соглашение прекращается:

а) по истечении срока действия;

б) по соглашению Сторон;

в) на основании судебного решения о его досрочном расторжении.

103. Настоящее Соглашение может быть расторгнуто досрочно на основании решения суда по требованию одной из Сторон в случае существенного нарушения другой Стороной условий настоящего Соглашения, существенного изменения обстоятельств, из которых Стороны исходили при его заключении, а также по иным основаниям, предусмотренным федеральными законами и настоящим Соглашением.

104. К существенным нарушениям Концессионером условий настоящего Соглашения относятся:

а) нарушение установленных Соглашением сроков реконструкции или создания объекта Соглашения на срок более 4 месяцев;

б) использование (эксплуатация) объекта Соглашения в целях, не установленных настоящим Соглашением;

в) нарушение установленного настоящим Соглашением порядка использования (эксплуатации) объекта Соглашения;

г) прекращение или приостановление Концессионером деятельности, предусмотренной настоящим Соглашением, без согласия Концедента;

д) неисполнение или ненадлежащее исполнение Концессионером обязательств, указанных в пункте 1 настоящего Соглашения, по предоставлению гражданам и другим потребителям услуг по водоснабжению.

е) неоднократное (два и более в течение 6 месяцев) невыполнение в установленный Соглашением срок требований об устранении выявленных недостатков;

ж) невыполнение в установленный Соглашением срок требований о надлежащем выполнении работ, если в результате такого нарушения становится очевидно, что исполнение обязательств по реконструкции Объекта в сроки, установленные Соглашением, становится невозможно;

з) если неисполнение или ненадлежащее исполнение Концессионером обязательств по концессионному соглашению повлекло за собой причинение вреда жизни или здоровью людей либо имеется угроза причинения такого вреда;

и) недостижение плановых показателей деятельности Концессионером, указанных в Приложении № 4 в установленные им сроки, если для их достижения дополнительно требуется срок, превышающий 6 месяцев.

105. К существенным нарушениям Концедентом условий настоящего Соглашения относятся:

а) невыполнение обязанности по передаче Концессионеру объекта Соглашения в установленный Соглашением срок;

б) невыполнение обязанности по передаче Концессионеру иного имущества Соглашения в установленный Соглашением срок;

в) передача Концессионеру объекта Соглашения по описанию, технико-экономическим показателям и назначению и в состоянии, несоответствующем установленному Приложением №1, в случае, если такое несоответствие выявлено в течение одного года с момента подписания сторонами Соглашения акта приема-передачи и не могло быть выявлено при передаче объекта Соглашения и возникло по вине Концедента.

г) передача Концессионеру иного имущества Соглашения по описанию, технико-экономическим показателям и назначению и в состоянии, несоответствующем установленному Приложением №2 в случае, если такое несоответствие выявлено в течение одного года с момента подписания сторонами Соглашения акта приема-передачи и не могло быть выявлено при передаче объекта Соглашения и возникло по вине Концедента.

д) изъятие объекта Соглашения либо иного имущества из владения из владения Концессионера по обстоятельствам, за которые Концессионер не отвечает.

106. В случае, если реализация настоящего Соглашения стала невозможной в установленные сроки в связи с:

а) возникновением обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих реализации концессионного соглашения в установленные в нем сроки;

б) существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении концессионного соглашения;

в) вступлением в законную силу решения суда, арбитражного суда, ФАС России и ее территориальных органов, устанавливающих невозможность исполнения сторонами обязательств по концессионному соглашению вследствие решений, действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления и (или) их должностных лиц

Концессионер вправе обратиться к Концеденту с требованием по изменению существенных условий настоящего Соглашения. Концедент обязан рассмотреть полученные требования Концессионера по изменению существенных условий и принять по ним решение в течение тридцати дней. В случае неисполнения Концедентом обязанности по рассмотрению требований Концедента Концессионер вправе приостановить исполнение Соглашения до момента исполнения данной обязанности Концедентом.

107. Порядок и условия возмещения расходов Сторон, связанных с досрочным расторжением настоящего Соглашения, приведены в Приложении №8.

108. В случае досрочного расторжения настоящего Соглашения возмещение расходов

Концессионера по реконструкции объекта Соглашения осуществляется в объеме, в котором указанные средства не возмещены Концессионеру на момент расторжения настоящего Соглашения за счет выручки от оказания услуг по регулируемым ценам (тарифам) с учетом установленных надбавок к ценам (тарифам) в срок, указанный в Приложении №8.

109. Порядок возмещения расходов Концессионера, подлежащих возмещению в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации в сфере теплоснабжения, в сфере водоснабжения и водоотведения и не возмещенных ему на момент окончания срока действия Соглашения, приведен в Приложении №8.

XVII. Гарантии осуществления Концессионером деятельности, предусмотренной Соглашением

110. В соответствии с законодательством о концессионных соглашениях Региональная энергетическая комиссия Свердловской области на производимые и реализуемые Концессионером услуги устанавливает цены (тарифы) и (или) надбавки к ценам (тарифам), исходя из определенных настоящим Соглашением объема и сроков осуществления инвестиций, предусмотренных пунктом 28 настоящего Соглашения, на реконструкцию объекта Соглашения, долгосрочных параметров регулирования, указанных в Приложении №7.

111. Установление, изменение, корректировка регулируемых цен (тарифов) на производимые и реализуемые Концессионером услуги осуществляются по правилам, действовавшим на момент заключения настоящего Соглашения и предусмотренным федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации, правовыми актами органов местного самоуправления.

По соглашению Сторон и по согласованию в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации в сфере водоснабжения, с органом исполнительной власти или органом местного самоуправления, осуществляющим регулирование цен (тарифов) в соответствии с законодательством Российской Федерации в сфере регулирования цен (тарифов), установление, изменение, корректировка регулируемых цен (тарифов) на оказываемые Концессионером услуги осуществляются до конца срока действия настоящего Соглашения по правилам, действующим на момент соответственно установления, изменения, корректировки цен (тарифов) и предусмотренным федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации, правовыми актами органов местного самоуправления.

XVIII. Разрешение споров

112. Для разрешения споров между Сторонами по настоящему Соглашению или в связи с ним устанавливается досудебный претензионный порядок.

113. Сторона, заявляющая о существовании спора или разногласий по настоящему Соглашению, направляет другой Стороне письменную претензию, ответ на которую должен быть представлен заявителю в течение 20 календарных дней со дня ее получения. Претензия (ответ на претензию) направляется заказным письмом с уведомлением о вручении или иным способом, обеспечивающим получение Стороной такого сообщения. В случае если ответ не представлен в указанный срок, претензия считается принятой.

114. В случае недостижения Сторонами согласия, споры, возникшие между Сторонами, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Свердловской области.

XIX. Размещение информации

115. Настоящее Соглашение, за исключением сведений, составляющих государственную и коммерческую тайну, подлежит размещению (опубликованию) на официальном сайте Концедента в сети Интернет и официальном печатном издании.

XX. Заключительные положения

116. Сторона, изменившая свое местонахождение и (или) реквизиты, обязана сообщить об этом другой Стороне в течение 10 календарных дней со дня этого изменения.

117. Настоящее Соглашение составлено на русском языке в 5 подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из них 2 экземпляра для Концедента, 1 экземпляр для Концессионера, 1 экземпляр для Субъекта и 1 экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

118. Все приложения и дополнительные соглашения к настоящему Соглашению, заключенные, как при подписании настоящего Соглашения, так и после вступления в силу настоящего Соглашения, являются его неотъемлемой частью. Указанные приложения и дополнительные соглашения подписываются уполномоченными представителями Сторон.

XXI. Приложения

Неотъемлемой частью настоящего Соглашения являются Приложения, указанные ниже:

1. Приложение № 1 – Техничко-экономические показатели объекта Соглашения на дату принятия решения о заключении Соглашения (приложение № 1 к конкурсной документации);

2. Приложение № 2 - Техничко-экономические показатели иного имущества, принадлежащего Концеденту, на дату принятия решения о заключении Соглашения (приложение № 2 к конкурсной документации);

3. Приложение № 3 - Предельный размер расходов на создание и реконструкцию объектов концессионного соглашения (приложение 3-3 к конкурсной документации);

4. Приложение № 4 - Плановые значения показателей деятельности концессионера (приложение 3-1 к конкурсной документации);

5. Приложение № 5 - Задание и основные мероприятия на выполнение работ по созданию и реконструкции объекта концессионного соглашения (приложение № 4 к конкурсной документации);

6. Приложение № 6 - Объем необходимой валовой выручки (приложение № 6 к конкурсной документации);

7. Приложение № 7 - Долгосрочные параметры регулирования деятельности концессионера (приложение №3-2 к конкурсной документации);

8. Приложение № 8 – Порядок возмещения расходов сторон в случае досрочного расторжения концессионного соглашения, а также фактически понесенных расходов концессионера, подлежащих возмещению в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации в сфере водоснабжения и не возмещенных ему на момент окончания срока действия концессионного соглашения;

9. Приложение № 9 – Форма акта приема-передачи объектов имущества по концессионному соглашению.

10. Приложение № 10 – Форма акта об исполнении концессионером обязательств по созданию и реконструкции объекта концессионного соглашения.

XXII. Адреса и реквизиты Сторон

Концедент

м.п.

Ф.И.О.

Концессионер

м.п.

Ф.И.О.

**Субъект Российской
Федерации
Свердловская область**

м.п.

Ф.И.О.

Тема 6.1. Структура, основные понятия и область применения типовых строительных контрактов ФИДИК

Вопросы для обсуждения:

1. Общая характеристика и особенности типовых строительных контрактов ФИДИК.
2. Область применения типовых строительных контрактов ФИДИК.

3. Структура и содержание контрактов ФИДИК.
4. Основные определения и понятия в контрактных условиях ФИДИК.
5. Формы документов, которые входят в состав контракта ФИДИК.
6. Золотые принципы контрактов ФИДИК.

ФОРМЫ ДОКУМЕНТОВ КОНТРАКТА

Форма Контрактного Соглашения

(Договора подряда)

КОНТРАКТНОЕ СОГЛАШЕНИЕ/ ДОГОВОР ПОДРЯДА

Настоящий Договор заключен в _____ / _____ г.

между _____ (далее — «Заказчик») в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны и _____,

(далее — «Подрядчик») в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны.

Поскольку Заказчик намерен поручить Подрядчику строительство/ реконструкцию _____, что является предметом Контракта № _____ на строительство/ реконструкцию _____ (далее – Контракт), для чего акцептовал оферту Подрядчика на проведение и завершение указанных Работ (результатов Работ) по строительству/ реконструкции _____ и исправление любых выявленных недостатков, Заказчик и Подрядчик договорились о нижеследующем:

1. В настоящем Договоре слова и выражения имеют те же значения, что и в Условиях Контракта, ссылка на которые приведена ниже.

2. Следующие документы наряду с настоящим Контрактным Соглашением/ Договором считаются частью Контракта и подлежат толкованию и прочтению в таком качестве:

(a) акцепт оферты Подрядчика от _____;

(b) оферта Подрядчика от _____, включая приложения/ меморандумы №№ _____;

(c) Дополнительные соглашения №№ _____;

(d) Условия Контракта;

(e) Требования Заказчика;

(f) заполненные формы Приложений №№ _____;

(g) Обязательство участников консорциума (СП*).

** [Если Подрядчик является СП без образования юридического лица, в ином случае удалить].*

3. В порядке встречного предоставления за платежи, которые будут осуществлены Заказчиком в изложенном далее порядке, Подрядчик настоящим обязуется перед Заказчиком выполнить проектирование, выполнить и завершить Объекты (Работы и их результаты) и исправить дефекты в них в соответствии с положениями Контракта.

Срок завершения Работ _____.

4. Заказчик настоящим обязуется выплатить Подрядчику Цену Контракта в срок и в порядке, указанным в Контракте, в качестве встречного предоставления за проектирование, строительство Объектов, проведение и выполнение Работ (достижение результатов Работ), а также последующее исправление любых обнаруженных недостатков.

Договорная Цена Контракта _____.

В удостоверение чего Стороны через своих уполномоченных представителей подписали настоящее/ий Контрактное Соглашение/Договор по состоянию на дату, указанную в начале настоящего документа, в порядке, предусмотренном применимым законодательством.

ПОДПИСАНО:

ПОДПИСАНО:

от имени Заказчика,

от имени Подрядчика,

МП

МП

в присутствии Свидетеля:

в присутствии Свидетеля:

Имя: _____

Имя: _____

Адрес: _____

Адрес: _____

Дата: _____

Дата: _____

Подпись Свидетеля:

Подпись Свидетеля:

Форма Акцепта

АКЦЕПТ/ ПИСЬМО-АКЦЕПТ/

ИЗВЕЩЕНИЕ (УВЕДОМЛЕНИЕ) ОБ АКЦЕПТЕ ОФЕРТЫ

г. _____ 202__ г.

Наименование Контракта: _____

Кому: _____

Мы изучили и принимаем Ваши предложения по выполнению Вами на свой риск и своим иждивением комплекса работ по строительству (реконструкции)

_____ (далее – Объектов/ Работ), включая

_____, и согласны

выплатить Вам за выполнение вышеуказанных Работ по строительству (реконструкции)

Объектов, детальный перечень которых содержится в Требованиях Заказчика, но не

ограничиваясь таковым, предельную Цену Контракта в размере

_____, включая:

_____;

Предлагаем Вам в течение 28 дней после получения настоящего акцепта/ письма-акцепта/ извещения об акцепте Вашей Оферты подписать прилагаемое Контрактное Соглашение/ Договор подряда на Условиях Контракта на _____

(_____ ая книга FIDIC, _____ издание _____ года) с учетом изменений и

дополнений, внесенных нами в Особые Условия Контракта, в течение 28 дней после

получения настоящего письма-акцепта/ извещения об акцепте Вашей Оферты предоставить

требуемое Обеспечение исполнения Контракта, начать выполнение Работ по строительству

(реконструкции) Объектов в максимально короткий срок после Даты начала Работ и

завершить Объекты строительством (реконструкцией) в соответствии с вышеуказанными

документами в пределах Срока завершения Работ.

До подписания и вступления в действие официального Контрактного Соглашения/ Договора

подряда настоящий акцепт Вашей Оферты вместе с Вашей Офертой, Условиями Контракта и

Требованиями Заказчика будут составлять связывающий обязательствами Контракт между

нами.

Заказчик: _____

от имени и по поручению Заказчика _____

Форма Оферты

ОФЕРТА/ ТЕНДЕРНАЯ ЗАЯВКА/ КОНКУРСНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

НАИМЕНОВАНИЕ КОНТРАКТА: _____

КОМУ: _____

УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

Мы изучили Условия Контракта, Требования Заказчика, Меморандумы, Приложения №№ ____ и вопросы, указанные в Приложении к настоящей Оферте (Тендерной заявке, Конкурсном предложении). Мы поняли и проверили эти документы и не обнаружили в них никаких ошибок. Мы предлагаем _____ указанные Объекты/ Работы, а также устранить в них все недостатки, в соответствии с их назначением, указанными документами и прилагаемым Предложением в счет суммы в размере _____.

Мы принимаем Ваши предложения по назначению Совета по урегулированию/предотвращению и урегулированию споров, представленные в Ведомости _____.

*[Мы заполнили Ведомость, включив предложения по кандидатуре в Совете из 3-х лиц, но эти предложения не являются условиями Оферты]. **

Мы согласны соблюдать условия настоящей Оферты (Тендерной заявки, Конкурсного предложения) до _____, и она имеет для нас обязательную силу и может быть акцептована в любое время до указанной даты. Мы подтверждаем, что Приложение является неотъемлемой частью нашей Оферты (Тендерной заявки, Конкурсного предложения).

В случае Акцепта нашей Оферты (Тендерной заявки, Конкурсного предложения) мы предоставим оговоренное обеспечение исполнения Контракта, начнем строительство (реконструкцию) Объектов/ выполнение Работ в кратчайшие (технически возможные) сроки после получения указания Инженера/ Представителя Заказчика о начале Работ и завершим Объекты строительством (реконструкцией) в соответствии с вышеупомянутыми документами в пределах срока, указанного в Приложении к Оферте.

До момента подготовки и совершения официального Контрактного Соглашения/ Договора подряда настоящая Оферта (Тендерная заявка, Конкурсное предложение) вместе с Вашим Акцептом в письменной форме составляет имеющий обязательную силу Контракт между нами.

Мы понимаем, что Вы не связаны обязательством акцептовать Оферту с наименьшей предложенной ценой или любую иную из полученных Вами оферт.

Подпись _____ в качестве _____

Адрес _____ Дата _____

ПРИЛОЖЕНИЕ К ОФЕРТЕ/ ТЕНДЕРНОЙ ЗАЯВКЕ/ КОНКУРСНОМУ ПРЕДЛОЖЕНИЮ

Подпункт	№ пункта	Содержание пункта
Наименование и адрес Заказчика	1.1.2.1 & 1.8	_____
Наименование и адрес Подрядчика	1.1.2.2 & 1.8	_____
Наименование и адрес Инженера/ Представителя Заказчика	1.1.2.3 & 1.8	_____
Срок выдачи указания о начале работ	8.1	_____ дней
Срок завершения работ	1.1.3.4	_____ дней
<i>Если не будут применяться положения пункта 13.15:</i>		
Иностранная(-ые) валюта(-ы) (-ые) в Оферте	1.1.5.3	_____ указанная
Законодательство, регулирующее Контракт	1.4	_____
Основной язык Контракта	1.4	_____
Язык для повседневного общения	1.4	_____
Электронные средства передачи информации	1.8	_____
Конфиденциальная информация	1.12	_____
Срок предоставления доступа на строительную площадку	2.2	_____ дней после Даты начала работ
Сумма обеспечения исполнения Контракта	4.2	_____ % от Цены Контракта (в долях валют, в которых подлежит уплате Цена Контракта)
Срок представления календарного плана-графика выполнения работ	4.14	_____ дней после Даты вступления Контракта в силу
Обычное рабочее время	6.5	
Заранее оцененные убытки в связи с сроков строительства Объектов	8.6	_____ нарушением (в соответствии с прилагаемыми расчетами в долях валют, в которых подлежит уплате Цена Контракта)
Лимит заранее оцененных убытков в связи с строительства Объектов	8.6	_____ % нарушением сроков от Цены Контракта

Если будут применяться положения пункта 11:

Возмещение заранее оцененных убытков,
вызванных неудовлетворительным результатом 11.4
Испытаний после завершения строительства
(сведения о неудовлетворительном результате
испытания)

Общая сумма авансовых платежей 13.2 _____ %
от Цены Контракта

Количество и график уплаты частей 13.2

Начало погашения авансового платежа 13.2(a) 10%
когда платежи составляют от Цены Контракта

Ставка погашения авансового платежа 13.2(b) 25%

Процент удержания 13.3 _____ %

Лимит Суммы удержания 13.3 _____ %
от Цены Контракта

Если будут применяться положения пункта 13.5:

Оборудование и Материалы к оплате 13.5 _____
после доставки на строительную площадку
[перечень]

Минимальный размер суммы

Промежуточных платежей 13.6 _____ %
от Цены Контракта

Если будут применяться положения пункта 13.15:

Платежи в Местной и Иностранной валютах 1.1.5.3 & 13.15

Наименование валюты	Процент, подлежащий уплате в этой валюте	Курс обмена валют: сумма в Местной валюте за единицу Иностранной валюты
Местная: _____	_____	_____
Иностранная: _____	_____	_____

В случае, если предусмотрены резервные суммы:

Процент для корректировки резервных сумм 14.5(b) _____ %

Сумма страхования проекта 18.1 _____

Сумма страхования ответственности перед
третьими лицами 18.3 _____

Сроки предоставления договоров страхования: 18.5

(а) доказательства заключения договоров
страхования _____ дней

(b) соответствующие страховые полисы _____ дней

Число членов Совета по урегулированию споров 20.3/ 21.2 _____

Член Совета по урегулированию споров 20.3/ 21.2 _____
(если не согласован), назначается

Правила арбитража 20.6/ 21.6 _____

Число арбитров 20.6/ 21.6 _____

Язык арбитража 20.6/ 21.6 _____

Место арбитража 20.6/ 21.6 _____

В случае, если НЕ будут применяться правила Международной торговой палаты (ICC):

Правила арбитража будут применяться 20.6/ 21.6 _____

Или:

Арбитр (если не согласован) назначается _____

В случае, если имеются Части:

Определение Частей

Описание (пункт 1.1.6.9)	Стоимость (в процентах от Цены Контракта)	Срок завершения работ (пункт 1.1.3.4)	Заранее оцененные убытки (пункт 8.6)
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Оферту подписал _____

Форма Требований Заказчика

ТРЕБОВАНИЯ ЗАКАЗЧИКА

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ

1.1. ТРЕБОВАНИЯ О СООТВЕТСТВИИ

Методы ведения работ, оборудование и материалы, которые Подрядчик намеревается использовать в процессе строительства должны

соответствовать

1.2. ЦЕЛЕВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТОВ (пп. 4.1 Условий контракта)

1.3. ТЕХНИЧЕСКИЕ СТАНДАРТЫ, СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ И ПРАВИЛА (пп. 5.4 Условий контракта)

1.4. ОГРАНИЧЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ТРЕБОВАНИЯМИ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ (пп. 4.18 Условий контракта)

РАЗДЕЛ 2. ТЕХНИЧЕСКАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

2.1. ЗАДАНИЕ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ

2.2. СОСТАВ И КОЛИЧЕСТВО ЭКЗЕМПЛЯРОВ СТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ, НЕОБХОДИМОСТЬ ЕЕ УТВЕРЖДЕНИЯ (пп. пп. 1.8 и 5.2 Условий Контракта)

2.3. РАЗРЕШЕНИЯ, ПОЛУЧАЕМЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ (пп. 1.13 Условий Контракта)

2.4. ИСХОДНЫЕ ТОЧКИ, ЛИНИИ И РЕПЕРНЫЕ МЕТКИ (пп. 4.7 Условий Контракта)

2.5. ТРЕБОВАНИЯ К ПЕРСОНАЛУ, ВЫПОЛНЯЮЩЕМУ ПРОЕКТНЫЕ РАБОТЫ (пп. 5.1 Условий Контракта)

2.6. ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЧЕРТЕЖИ И ПРОЧАЯ УЧЕТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ОБЪЕКТАМ (пп. 5.6 Условий Контракта)

2.7. РУКОВОДСТВА ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ И ЭКСПЛУАТАЦИИ (пп. 5.7 Условий Контракта)

РАЗДЕЛ 3. ОБЪЕМЫ РАБОТ

3.1. ОБЩИЙ ОБЪЕМ РАБОТ (ПРЕДПРОЕКТНЫЕ НАРАБОТКИ)

3.2. ОБОРУДОВАНИЕ И МАТЕРИАЛЫ ПОСТАВКИ ПОДРЯДЧИКА

3.3. ТРЕБОВАНИЯ К ОБРАЗЦАМ (пп. 7.2 Условий Контракта)

3.4. ИСПЫТАНИЯ (ПЕРЕЧЕНЬ И КРИТЕРИИ) (пп. пп. 7.4, 9.1, 9.4, 12.1 и 12.4 Условий Контракта)

3.5. ОБУЧЕНИЕ ПЕРСОНАЛА ЗАКАЗЧИКА (пп. 5.5 Условий Контракта)

РАЗДЕЛ 4. ДИРЕКТИВНЫЙ ГРАФИК СТРОИТЕЛЬСТВА

РАЗДЕЛ 5. ПРОЧИЕ ВОПРОСЫ

5.1. ПОЭТАПНОЕ ВЛАДЕНИЕ ОСНОВАНИЯМИ, СООРУЖЕНИЯМИ, ОБОРУДОВАНИЕМ ИЛИ СРЕДСТВАМИ ДОСТУПА (пп. 2.1 Условий Контракта)

5.2. ДРУГИЕ ПОДРЯДЧИКИ (И ПРОЧИЕ ЛИЦА) НА СТРОИТЕЛЬНОЙ ПЛОЩАДКЕ (пп. 4.6 Условий контракта)

5.3. ТРЕТЬИ ЛИЦА (пп. 4.14 Условий контракта)

5.4. ЭЛЕКТРО-, ВОДО- И ГАЗОСНАБЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ ПРОЧИЕ КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ИМЕЮЩИЕСЯ НА СТРОИТЕЛЬНОЙ ПЛОЩАДКЕ (пп. 4.19 Условий контракта)

5.5. ОБОРУДОВАНИЕ И МАТЕРИАЛЫ, ПОСТАВКИ ЗАКАЗЧИКА (пп. 4.20 Условий контракта)

5.6. ПОМЕЩЕНИЯ ДЛЯ ПЕРСОНАЛА (пп. 6.6 Условий контракта)

За Заказчика _____

**Форма Меморандума/
Дополнительного соглашения/
Соглашения**

Меморандум/ Дополнительное соглашение/ Соглашение №

об изменении цены по контракту _____ № _____
от «____» _____ 202__ г. № _____

г. _____ «__» _____ 20__ г.

Настоящий Меморандум/ настоящее Дополнительное соглашение/Соглашение заключен/о
в _____ / _____ г.

между _____ (далее — «Заказчик») в лице
_____, действующего на основании
_____, с одной стороны и _____,

(далее — «Подрядчик») в лице _____,
действующего на основании _____ с другой стороны.

В соответствии с пп. 14.1 Условий Контракта № _____ на
строительство/ реконструкцию _____ (далее –
Контракт), Заказчик и Подрядчик договорились о нижеследующем:

1. Цена Контракта составляет _____ (_____) _____, в том
числе НДС ____ (____) _____.

2. Оплата по Контракту производится в порядке, установленном п. 14 Условий
Контракта.

3. Обязательства Заказчика по уплате Цены Контракта считаются
исполненными с момента поступления денег на счет Подрядчика.

4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим дополнительным
соглашением, Стороны руководствуются Условиями контракта.

5. Настоящий меморандум/ дополнительное соглашение/ соглашение вступает
в силу с момента его подписания уполномоченными представителями обеих Сторон
и действует до момента исполнения обязательств Сторон Контракта.

6. Настоящий меморандум/ дополнительное соглашение/ соглашение
составлено в двух экземплярах, обладающих равной юридической силой, по одному
для каждой Стороны и является неотъемлемой частью Контракта.

7. Подписи Сторон

За Заказчика: _____ / _____ За Подрядчика: _____ / _____

Форма Части А Особых Условий

КОНТРАКТНЫЕ ДАННЫЕ

Подпункт	Предоставляемые данные	Данные
1.1.20	Если согласно Контракту применяется принцип «Затраты плюс Прибыль», к Затратам прибавляется прибыль в процентном исчислении:	_____ %
1.1.27	Период уведомления о недостатках:	_____ дней
1.1.30	Наименование и адрес Заказчика:	_____ _____ _____
1.1.35	Имя и адрес Инженера:	_____ _____ _____

1.1.87	Срок завершения Работ:	_____	дней
1.3(a)(ii)	Согласованные способы доставки электронных сообщений:	_____	
1.3(d)	Адрес Заказчика для направления сообщений:	_____	

1.3(d)	Адрес Инженера для направления сообщений:	_____	

1.3(d)	Адрес Подрядчика для направления сообщений:	_____	

1.4	Контракт регулируется законодательством (указать страну):	_____	
1.4	Официальный язык:	_____	
1.4	Язык обмена сообщениями:	_____	
1.8	Количество дополнительных бумажных экземпляров Документов Подрядчика:	_____	
1.9	Срок уведомления об ошибках, изъянах или других недостатках в Требованиях Заказчика:	_____	дней
1.15	Общий размер ответственности Подрядчика перед Заказчиком согласно Контракту или в связи с ним:	_____	(сумма)
2.1	После получения Акцепта/ Письма-Акцепта/ Извещения (Уведомления) об Акцепте Подрядчику предоставляется право доступа на всю Площадку или на ее часть в течение:	_____	дней
2.4	Организация финансирования со стороны Заказчика	_____	

4.2	Гарантия исполнения обязательств (в процентах от Цены Контракта в Валютах):		
	проценты:	_____	%
	валюта:	_____	
	проценты:	_____	%

валюта:

- 4.4(a) Максимально допустимая итоговая стоимость Работ по субподряду (в процентах от Цены Контракта): _____ %
- 4.4(b) Части Работ (результатов Работ), по которым субподряд не допускается: _____

- 4.7.2 Срок уведомления об ошибках в Элементах геодезических разбивочных Работ (результатов Работ): _____ дней
- 4.19 Срок оплаты временных инженерных сетей: _____ дней
- 4.20 Количество дополнительных бумажных экземпляров отчетов о ходе выполнения Работ: _____
- 6.5 Стандартное рабочее время на Строительной площадке: _____
- 8.3 Количество дополнительных бумажных экземпляров календарных графиков: _____
- 8.8 Убытки вследствие нарушения сроков, подлежащие компенсации за каждый день задержки: _____
- 8.8 Максимальная сумма Убытков вследствие нарушения сроков: _____
- 13.4(b)(ii) Процентная ставка, применяемая к Резервным суммам накладных расходов и прибыли: _____ %
- 14.2 Общий размер Авансового платежа (в процентах от Цены Контракта): _____ %
- 14.2 Валюта (валюты) Авансового платежа: _____
- 14.2.3 Процентные отчисления на возврат Авансового платежа: _____
- 14.3 Срок платежа: _____ дней
- 14.3(b) Количество дополнительных бумажных экземпляров Актов: _____
- 14.3(iii) Процент удержания: _____ %
- 14.3(iii) Лимит Удержания средств (в процентах от Цены Контракта): _____ %
- 14.5(b)(i) Материалы, Оборудование и техника к оплате при отгрузке: _____
- 14.5(c)(i) Материалы, Оборудование и техника к оплате при доставке на Строительную площадку: _____

14.6.2	Минимальная сумма Распоряжения о промежуточном платеже:	_____
14.7 (a)	Срок совершения авансового платежа в пользу Подрядчика:	_____ дней
14.7(b)(i)	Срок совершения промежуточных платежей Заказчиком в пользу Подрядчика в соответствии с подпунктом 14.6 [«Промежуточный платеж»]:	_____ дней
14.7(b)(ii)	Срок совершения окончательных платежей Заказчиком в пользу Подрядчика в соответствии с подпунктом 14.13 [«Окончательный платеж»]:	_____ дней
14.7(c)	Срок совершения заключительного платежа Заказчиком в пользу Подрядчика:	_____ дней
14.8	Затраты на финансирование в случае просрочки платежа (проценты, начисляемые сверх средней банковской ставки краткосрочного кредитования согласно абзацу (a)):	_____ %
14.11.1(b)	Количество дополнительных бумажных экземпляров проекта Акта сверки взаиморасчетов:	_____
14.15	Валюты выплат Цены Контракта:	_____ _____ _____
14.15(a)(i)	Доли сумм в Национальной и Иностранной валютах:	
	Национальная валюта:	_____
	Иностранная валюта:	_____
14.15(c)	Валюты и доли в части компенсации Убытков вследствие нарушения сроков:	_____ _____
14.15(g)	Курс обмена валют:	_____
17.2(g)	Стихийные бедствия, ответственность за риски по которым несет Подрядчик:	_____
19.1	Разрешенные лимиты страховых франшиз:	_____
	страхование Объектов (Работ и их результатов):	_____
	страхование Товаров:	_____

	страхование ответственности на случай нарушения профессиональных обязанностей:	_____
	страхование ответственности за непригодность к использованию по назначению (при необходимости):	_____
	страхование от телесных повреждений и имущественного ущерба:	_____
	страхование Персонала от несчастных случаев:	_____
	прочие виды страхования, предусмотренные Законодательством и местной практикой:	_____
19.2(1)(b)	Дополнительная сумма, подлежащая страхованию (в виде процентной доли от возмещаемой стоимости, если доля составляет менее или более 15%):	_____ %
19.2(1)(iv)	Перечень Исключительных рисков, которые запрещено исключать из страхового покрытия Объектов (Работ и результатов Работ):	_____
19.2.2	Требуемое страховое покрытие в отношении Товаров:	_____
	Требуемая страховая сумма в отношении Товаров:	_____
19.2.3(a)	Требуемая страховая сумма в отношении ответственности на случай нарушения профессиональных обязанностей:	_____
19.2.3(b)	Страхование ответственности за непригодность к использованию по назначению: <i>(ненужное удалить)</i>	да / нет
19.2.3	Срок страхования ответственности на случай нарушения профессиональных обязанностей:	_____
19.2.4	Требуемая страховая сумма при страховании от телесных повреждений и имущественного ущерба:	_____
19.2.6	Прочие виды страхования, предусмотренные Законодательством и местной практикой (указать):	_____
21.1	Срок назначения членов СПУС:	_____ дней
21.1	В состав СПУС входит:	_____ члены
21.1	Список кандидатур членов СПУС:	

– выдвинуты Заказчиком: 1. _____

2. _____
– выдвинуты Подрядчиком: 1. _____
2. _____

21.2 (Официальный) орган, назначающий
членов СПУС: _____

*(Если не указано иное, данную
функцию выполняет
Президент FIDIC или
назначенное им лицо)*

ОПРЕДЕЛЕНИЕ «ЭТАПА» (В ПРИМЕНИМЫХ СЛУЧАЯХ):

Описание части Работ (результатов Работ), которая признается Этапом в целях Контракта (подпункт 1.1.76)	Стоимость: процент* Цены Контракта (подпункт 14.9)	Срок завершения (подпункт 1.1.86)	Убытки вследствие нарушения сроков (подпункт 8.8)
_____ _____	_____ _____	_____ _____	_____ _____

* Указанный процент применяется к обеим половинам Удержания средств

ЧАСТЬ Б ОСОБЫХ УСЛОВИЙ КОНТРАКТА

Условия Контракта

1. Общие положения

1.1 Термины и определения

...

1.1. _____

Подпункт 1.1. _____ изложить в следующей редакции:

1.1. __ «Акт сдачи-приемки» означает документ, подписываемый Сторонами в соответствии с подпунктом 10.1 настоящих Условий Контракта и _____.

...

4. Подрядчик

...

4.3 Представитель Подрядчика

В подпункте 4.3 абзацы 3 и 4 исключить.

...

4.4 Субподрядчики

В подпункте 4.4 по тексту исключить слова «его агентов или работников».

4.7 Планировка местности

...

4.7.2 Ошибки

В подпараграфе (а) подпункта 4.7.2 слова «28 дней» заменить словами «56 дней».

...

6. Персонал и рабочая сила

...

6.12 Ключевой персонал

В подпункте 6.12 условие о согласовании Инженером штатных перестановок Ключевого персонала Подрядчика исключить.

...

7. Оборудование и техника, материалы и качество Работ

...

7.3 Проверки

Дополнить подпункт 7.3 перед словами «Персонал Заказчика» словами «надлежащим образом уполномоченный Заказчиком».

...

8. Начало, задержки и завершение Работ

...

8.8 Убытки в связи с нарушением сроков

Дополнить подпункт 8.8 словами:

«Заранее оцененные убытки не начисляются Подрядчику вследствие нарушения срока поставок оборудования и техники, произведенной поставщиками Подрядчика (третьими лицами). Подрядчик должен отразить предполагаемую пеню за нарушение сроков в контрактах с поставщиками, определив выгодоприобретателем Заказчика по настоящему Контракту.»

...

11. Ответственность за недостатки

...

11.9 Свидетельство об исполнении обязательств по Контракту

В подпункте 11.9 последнее предложение: «Объект (результат Работ) считается принятым только после выдачи Свидетельства об исполнении контрактных обязательств.» исключить.

...

14. Цена Контракта и порядок оплаты

...

14.2 Авансовый платеж

В предложении первом абзаца второго подпункта 14.2 слова «, представляющий собой беспроцентный заем,» исключить.

...

Подпункт 14.2 изложить в следующей редакции:

«С учетом следующих положений настоящего подпункта Заказчик обязан произвести авансовый платеж. Сумма авансового платежа и валюты, в которых он подлежит уплате, а также порядок и сроки выплаты указываются в «Контрактных данных».

...

15. Расторжение Контракта Заказчиком

...

15.2 Расторжение Контракта по вине Подрядчика

Начало подпункта 15.2 изложить в следующей редакции:

«Расторжение Контракта согласно настоящему пункту не ущемляет других прав Заказчика, предусмотренных настоящим Контрактом или на иных основаниях. Расторжение Контракта согласно настоящему подпункту осуществляется в одностороннем внесудебном порядке.»

...

16. Приостановка и расторжение Контракта Подрядчиком

16.1 Приостановка со стороны Подрядчика

Подпараграф (а) подпункта 16.1 исключить.

...

20. Претензии Заказчика и Подрядчика

...

20.2 Претензии об оплате

...

20.2.7 Предварительный ответ

Золотые принципы FIDIC

Содержание

1. Определения

2. Введение

3. Аспекты, лежащие в основе Золотых принципов FIDIC

4. Золотые принципы FIDIC

4.1 Золотой принцип ЗП 1

4.2 Золотой принцип ЗП 2

4.3 Золотой принцип ЗП 3

4.4 Золотой принцип ЗП 4

4.5 Золотой принцип ЗП 5

5. Причины появления Золотых принципов

5.1 Золотой принцип ЗП 1

5.2 Золотой принцип ЗП 2

5.3 Золотой принцип ЗП 3

5.4 Золотой принцип ЗП 4

5.5 Золотой принцип ЗП 5

6. Руководство по составлению Особых условий Контрактов FIDIC

7. Рабочая группа TG 15

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Термины, начинающиеся с заглавной буквы, но в отношении, которых отсутствует отдельное определение в настоящем разделе, имеют тоже значение, что и в типовых контрактах FIDIC.

Участники Контракта Все лица, упомянутые в контракте FIDIC, включая Подрядчика, Заказчика, Инженера, Представителя Заказчика, Совет по урегулированию споров, Субподрядчиков и иные лица.

(Данный термин используется только для целей настоящего документа, а не в упомянутых формах контрактов FIDIC.)

СПУС/Новый СУС (НСУС) Совет по предотвращению и урегулированию споров/ Совет по урегулированию споров в соответствии с книгами FIDIC от 2017 года

СУС Совет по урегулированию споров

Контракты FIDIC Контракты FIDIC на выполнение работ и строительство объектов

Золотые принципы FIDIC Существенные особенности контракта FIDIC, которые обеспечивают, чтобы распределение рисков и прибыли было справедливым и сбалансированным

Общие условия Общие условия Контрактов FIDIC на выполнение работ и строительство Объектов (Не соглашений FIDIC на выполнение услуг)

ЗП(ы) Золотой принцип (Золотые принципы)

ОУ Особые условия

Розовая книга Условия Контракта на Строительство Гармонизированная версия Многостороннего Банка Развития для строительных и инженерных работ по проекту Заказчика, Третье издание, 2010 год

Красная книга Условия Контракта на Строительство для строительных и инженерных работ по проекту Заказчика, Первое издание, 1999 год или Второе издание, 2017 год

Серебряная книга Условия Контракта на проекты типа «ИПС» (инжиниринг-поставка-строительство) и проекты, выполняемые «под ключ» FIDIC, Первое издание, 1999 год или Второе издание, 2017 год

Желтая книга Условия Контракта на поставку оборудования, проектирование и строительство FIDIC, Первое издание, 1999 год или Второе издание, 2017 год.

2. ВВЕДЕНИЕ

Федерация FIDIC публикует Общие условия контрактов, которые используются по всему миру для международных строительных контрактов. Общие условия предназначены для использования в любой юрисдикции.

Бренд FIDIC, помимо всего прочего, известен за свои справедливые, хорошо сбалансированные и широко признанные формы контрактов на строительные и инженерные работы и соглашений. Общие условия FIDIC основываются на справедливом и сбалансированном распределении рисков и прибыли между Заказчиком и Подрядчиком; они общеизвестны за то, что они обеспечивают надлежащий баланс между разумными ожиданиями этих договаривающихся сторон. Как следствие, контракт, признанный Контрактом FIDIC, имеет реальную коммерческую ценность как для Заказчика, так и для Подрядчика, как на стадии проведения торгов, так и во время исполнения контракта.

В настоящее время FIDIC все чаще и чаще сталкивается с применением “контрактов FIDIC” с внесением значительных изменений в Общие условия посредством замены, изменения или опущения части формулировок Общих условий при помощи Особых условий (ОУ). В последнее время замены и изменения в контракты приобрели настолько масштабный характер и были настолько существенными, что окончательные контракты перестали отражать принципы FIDIC. Такие действия ставят под угрозу “бренд FIDIC” и вводят в заблуждение участников торгов и общественность.

По просьбе FIDIC Комитет по контрактам учредил специальную рабочую группу (РГ15) для определения того, какие договорные принципы каждой типовой формы контракта FIDIC Федерация считает непреложными и неприкосновенными. Эти принципы получили название “Золотых принципов Международной федерации инженеров-консультантов” (ЗП). РГ15 также было поручено рассмотреть и предложить возможные пути предотвращения или, по крайней мере, ограничения злоупотреблений условиями Контрактов FIDIC.

Настоящий документ был подготовлен РГ15, чтобы:

- Установить Золотые принципы FIDIC;
- Определить причину(ы), по которым данные принципы рассматриваются FIDIC в качестве Золотых;
- Закрепить Руководство для пользователей, определяющее как именно пользователи должны составлять Особые условия и иные документы Контракта на основе Золотых принципов FIDIC, чтобы не нарушать и не отклоняться от Золотых принципов FIDIC.

Общие условия, предназначенные для применения в самом широком спектре видов проектов и юрисдикций, неизбежно требуют внесения дополнений посредством Особых условий, учитывающих требования местоположения Строительной площадки, уникальные особенности конкретного проекта и (как правило) предпочтения Заказчика. Также может возникнуть необходимость внесения изменений в Общие условия посредством Особых условий в соответствии с требованиями законодательства, применимого к Строительной площадке, или в соответствии с избранным Применимым правом по Контракту.

При условии, что вносимые изменения ограничиваются теми, которые необходимы для учёта особенностей Строительной площадки и проекта, а предпочтения Заказчика не нарушают Золотых принципов, то контракт признается Контрактом FIDIC.

Принцип свободы договора означает, что стороны могут свободно договариваться о любых условиях своего договора при условии, что он соответствует законодательству и государственной политике. Однако после публикации настоящих Золотых принципов FIDIC, в которых определены основные элементы Контракта FIDIC, будет вводящим в заблуждение и неуместным ссылаться на контракт с использованием Общих условий FIDIC, который не соответствует Золотым принципам, как на “Контракт FIDIC”.

При работе над настоящим документом внимание РГ15 было сведено к ограничению вносимых поправок посредством Особых условий, так чтобы заключаемые контракты соответствовали Золотым принципам. Группой не рассматривались вопросы о некорректном использовании неоткорректированных Общих условий или о существовании Общих условий, которые неуместны в определенных обстоятельствах, эти вопросы должны быть устранены администраторами контрактов, должным образом проинформированными на соответствующих юридических консультациях.

3. АСПЕКТЫ, ЛЕЖАЩИЕ В ОСНОВЕ ЗОЛОТЫХ ПРИНЦИПОВ FIDIC

В целях содействия признанию и пониманию:

- Золотые принципы сформулированы на концептуальном уровне таким образом, чтобы инкапсулировать всю суть Контрактов FIDIC;
- Каждый Золотой принцип выражает единую, легко понятную и общепринятую концепцию;
- Количество Золотых принципов ограничивается минимальным числом, необходимым для обеспечения полноты и целостности.

Золотые принципы являются руководящими при модифицировании Общих условий посредством Особых условий. По определению, положения контракта, основанные на неизменных Общих условиях, будут соответствовать Золотым принципам. Тем не менее, если применение данных положений будет некорректным, то цель Золотых принципов не будет достигнута. За исключением ЗП5, Золотые принципы излагаются в общих чертах, без отсылки к конкретным положениям Общих условий.

При условии, что положения контракта соответствуют Золотым принципам, то из надлежащего администрирования контракта обязательно проистекает то, что каждая сторона, во время выполнения работ, будет выполнять свои обязательства и сможет осуществлять права, подразумеваемые Золотыми принципами. Если какая-либо сторона не может воспользоваться своими правами в соответствии с контрактом, соответствующим Золотым принципам, то, это указывает на то, что контракт управляется не должным образом в соответствии с надлежащей конструкцией его условий. Таким образом, Золотые принципы не регулируют вопросы применения положений Общих условий, не подвергшихся изменению, эти вопросы относятся к области надлежащего применения корректно истолкованных условий контракта.

В основе Золотых принципов лежат следующие ключевые аспекты:

- Условия контракта должны быть всеобъемлющими и справедливыми для обеих договаривающихся сторон.
- Законные интересы обеих договаривающихся сторон должны быть должным образом учтены и сбалансированы. Законные интересы каждой стороны включают в себя право пользоваться выгодами договорных отношений, которые обычно признаются подразумеваемыми в Общих условиях. Например, законные интересы Заказчика включают право на объект, построенный с оговоренным в договоре качеством, в установленные сроки и по оговоренной цене. Законные интересы Подрядчика, в свою очередь, включают право на выполнение работ в порядке, предусмотренном контрактом, в разумные сроки и по рыночной цене, уплаченной в срок.
- Общепринятые принципы передовой практики справедливого и сбалансированного распределения рисков и прибыли между Заказчиком и Подрядчиком вводятся в действие положениями Общих условий.
- Ни одна из сторон не должна злоупотреблять возможностью диктовать свои условия при проведении переговоров.
- Подрядчик/Субподрядчик должен получать адекватную и своевременную оплату в соответствии с контрактом для поддержания своего потока денежных средств.
- Заказчик получает лучшее соотношение цены и качества.
- Настолько насколько это возможно, поощряется сотрудничество и доверительные отношения между договаривающимися сторонами. Враждебные отношения, в свою очередь, не должны поощряться и их следует избегать.
- Положения контракта не должны быть излишне обременительными для каждой из сторон.
- Положения контракта должны быть практически осуществимы.
- Споры должны избегаться в той мере, в какой это возможно, сводится к минимуму при возникновении и должны разрешаться эффективно.

4. ЗОЛОТЫЕ ПРИНЦИПЫ FIDIC

Ниже представлены золотые принципы FIDIC:

ЗП1: Обязанности, права, обязательства, роли и сфера ответственности всех участников контракта должны в целом соответствовать тому, что предусмотрено в Общих условиях, изначально, и должны соответствовать требованиям проекта.

ЗП2: Особые условия должны быть сформулированы ясно и недвусмысленно.

ЗПЗ: Баланс распределения рисков и прибыли, предусмотренный Общими условиями, не должен быть изменен посредством Особых условий.

ЗП4: Все сроки, установленные в контракте для исполнения участниками контракта своих обязательств, должны обладать разумной продолжительностью.

ЗП5: За исключением случаев коллизии с применимым законодательством контракта, все формальные споры должны передаваться в Совет по предотвращению и урегулированию споров (или в Совет по урегулированию споров, если это применимо) для принятия временно обязательного решения как условие, предшествующее арбитражному разбирательству.

4.1 ЗП1: Обязанности, права, обязательства, роли и сфера ответственности всех участников контракта должны в целом соответствовать тому, что предусмотрено в Общих условиях, изначально, и должны соответствовать требованиям проекта.

Настоящим принципом требуется, чтобы роли, обязанности, обязательства и права участников контракта (т. е. всех лиц, указанных в контракте: Заказчика, Подрядчика, Инженера, Представителя Заказчика, Совета по предотвращению и урегулированию споров, Субподрядчиков и т.д.) существенно не изменялись по сравнению с их выражением в Общих условиях.

Однако ЗП1 также требует, чтобы роли, обязанности, обязательства и права участников контракта соответствовали требованиям проекта. Это качество важно для обеспечения того, чтобы соответствующий Контракт FIDIC был выбран с учетом специфических особенностей проекта. Например, во введении к первому изданию Серебряной книги указано, что эта типовая форма контракта FIDIC не подходит там, где отсутствует достаточное время или информация необходимые участникам тендера для тщательного изучения и проверки всех требований Заказчика, или для того, чтобы они успели подготовить свои проекты, провести исследования и оценку рисков и иные виды оценки. При наличии этих условий выбор Общих условий Серебряной книги не будет соответствовать требованиям проекта и, соответственно, не будет соответствовать требованиям ЗП1.

Ниже приведены несколько других примеров надлежащего применения ЗП1:

- Заказчик обязан производить платежи по контракту, независимо от финансовых договоренностей Заказчика.
- Заказчик обязан представить Подрядчику разумные доказательства наличия надлежащих механизмов финансирования.
- В случае невыполнения Заказчиком своих финансовых обязательств, Подрядчик не может быть лишен своих прав, предоставленных ему в соответствии с Общими условиями, в том числе прав на получение финансовых сборов за просроченные платежи, а также прав на приостановление и прекращение деятельности в соответствии с Общими условиями.

Ниже приведены примеры изменений, которые не будут соответствовать ЗП1:

- Если в соответствии с контрактом по Красной или Жёлтой книге Инженер становится обязан получить одобрение Заказчика, прежде чем принять какое-либо решение по Претензии Подрядчика или утвердить какое-либо продление сроков в соответствии с пунктом 3.7 (или пунктом 3.5 в изданиях 1999 года). Роль Инженера, определенная в контракте FIDIC, заключается, в том числе, в справедливом определении прав Подрядчика в соответствии с условиями контракта, и оно не должно подлежать влиянию или контролю со стороны Заказчика. Если Заказчик не согласен с решением Инженера, то контрактами предусмотрена возможность разрешения этого вопроса Советом по предотвращению и урегулированию споров.
- Если риск возникновения непредвиденных физических условий был передан Подрядчику по контракту по Желтой книге FIDIC. В случаях, если Заказчик не желает нести настоящий риск, то подходящей формой Контракта является Серебряная книга.

4.2 ЗП2: Особые условия должны быть сформулированы ясно и недвусмысленно.

Настоящим Золотым принципом, помимо прочего, требуется, чтобы:

- Разъяснения по смыслу тендерной документации вместе с ответами на запросы участников тендера, сделанные Заказчиком в период проведения тендера, должны

быть хорошо организованы, по своей сути последовательны и ссылаться на конкретные положения контрактной документации, чтобы избежать коллизий с другими договорными положениями. Кроме того, необходимо определить их место в иерархии контрактных документов посредством введения положений в Особые условия, направленных на внесение изменений в пункт 1.5 Общих условий, для того, чтобы избежать неопределенности при определении приоритетности контрактных документов.

- В Особых условиях все изменения, вносимые в Общие условия, должны быть четко идентифицированы путем ссылки на конкретные номера пунктов. Кроме того, пункты Особых условий должны четко определять тип связи между вновь введенным текстом и оригинальным текстом соответствующих пунктов Общих условий, например, добавление к оригинальному тексту, исключение оригинального текста, замена оригинального текста, изменение оригинального текста и т. д.
- Все соглашения и договоренности между Заказчиком и Подрядчиком, заключенные в течение тендерного периода, должны быть зафиксированы и включены в контракт посредством дополнений и указаны в Письме об акцепте и/или контрактном соглашении. Кроме того, их место в иерархии контрактных документов должно быть определено посредством отдельного пункта Особых условий, вносящего изменения в пункт 1.5 Общих условий, во избежание неопределенности при определении приоритетности контрактных документов.
- Осуществление любых исключений положений Общих условий требует их замены положениями Особых условий, охватывающими ту же область применения и не оставляющими неопределенностей при определении каких-либо ролей, обязанностей, обязательств, прав и в распределении рисков или иным образом позволяющих не нарушить целостность и последовательность изложения Общих условий.

Следующие примеры не соответствуют требованиям ЗП2:

- За редкими исключениями, если положение Общих условий исключается и заменяется в Особых условиях словами “Не используется” или аналогичными.
- Отсутствие четких инструкций о том, каким образом положения Особых условий соотносятся с Общими условиями путем дополнений или замен. Например, если содержание пункта Особых условий вносит изменения в пункт Общих условий, то должно быть четко указано, что пунктом Особых условий заменяется конкретизированная часть соответствующего пункта Общих условий.
- В случае, если в ходе тендерных переговоров в условия контракта вносились изменения, однако, настоящие изменения были задокументированы исключительно посредством электронных писем между сторонами, которые впоследствии были включены в перечень контрактных документов. Без включения этих изменений в Особые условия существующая иерархия контрактных документов, определенная в контрактах FIDIC, может привести к тому, что положения Общих условий будут преобладать над предполагаемыми изменениями Сторон.

4.3 ЗП3: Баланс распределения рисков и прибыли, предусмотренный Общими условиями, не должен быть изменен посредством Особых условий.

ЗП3 тесно связан с ЗП1, поскольку внесение значительных изменений в положения, определяющих роли, обязанности, обязательства и права, установленные в Общих положениях, неизбежно повлекут за собой изменение справедливого и сбалансированного распределения рисков и прибыли.

Ниже представлены примеры корректного применения ЗП3:

- Включение в контракт требования по осуществлению Подрядчиком проектирования второстепенных частей Объектов по контракту на основе Красной или Розовой книги FIDIC.
- В случае, если при работе с Красной книгой FIDIC за Подрядчиком не закрепляется обязанность проводить полную экспертизу проекта Заказчика. Так как по этой книге полная ответственность за проект лежит на Заказчике.
- От Заказчика требуется предоставить Подрядчику до базовой даты все имеющиеся у него соответствующие данные о подповерхностных и гидрологических условиях на

Строительной площадке. В соответствии с положениями Красной, Розовой и Желтой книг Заказчик несет ответственность за корректность и полноту всего объема таких данных, а Подрядчик, в свою очередь, несет ответственность за правильную интерпретацию таких данных.

- Заказчик обязуется предоставить Подрядчику складские помещения за пределами Строительной площадки.
- Закрепляется обязательство Подрядчика предоставлять Инженеру данные для ведения Плана (Графика) выполнения работ в подробной и детализированной манере в определенном формате в качестве предварительного условия для выдачи промежуточного платежного сертификата.

Ниже приведены примеры условий контракта, которые не соответствуют ЗПЗ:

- Предъявление к Подрядчику требования о проектировании большей части Объекту, строящемуся по контракту, основанному на Красной или Розовой книге FIDIC.
- Принятие Подрядчиком на себя несение риска непредвиденных физических условий при работе по Красной, Розовой или Желтой книге.
- Отказ от несения Подрядчиком ответственности за работы, выполненные его субподрядчиками.
- Отсутствие у Подрядчика прав на компенсацию, предоставляемых ему в соответствии с положениями пункта 2.1 [Право доступа на Строительную площадку] Красной, Желтой или Серебряной книги, если Подрядчик вынужден задерживать выполнение работ или несет расходы в результате невыполнения Заказчиком своих обязательств по предоставлению праву доступа и владения всеми частями Строительной площадке в течение срока, установленного контрактом.

4.4 ЗП4: Все сроки, установленные в контракте для исполнения участниками контракта своих обязательств, должны обладать разумной продолжительностью.

ЗП4 требует, чтобы продолжительность мероприятий, определенных в Общих условиях, чрезмерно не сокращалась или не увеличивалась посредством Особых условий, если только в отношении таких сроков отдельно не указано «если не согласовано иное» или иная аналогичная формулировка в Общих условиях. Такой подход согласуется с принципом справедливого и сбалансированного распределения рисков и прибыли ЗПЗ.

Каждый период времени, установленный положениями Общих условий, является периодом, который FIDIC рассматривает, основываясь на опыте, достаточным для решения конкретной задачи, к которой он относится. Таким образом, даже если какой-либо период времени квалифицирован словами «если не согласовано иное» или аналогичной формулировкой и изменён посредством Особых условий для определенного проекта, такое изменение должно быть оправданным и обоснованным. Более того, измененный срок должен быть разумным и соразмерным исполнению соответствующего обязательства.

Даже в случае, когда Общими условиями предусматривается, что временные периоды могут быть изменены по соглашению Сторон; Особыми условиями не должны устанавливаться практически неосуществимые сроки, которые налагают необоснованные условия на договаривающуюся стороны по осуществлению каких-либо их прав и/или выполнению их обязательств. Такой подход в полной мере согласуется с принципом справедливого и сбалансированного распределения рисков и прибылей ЗПЗ.

Ниже приведены примеры положений, вносимых в Особые условия, которые в полной мере соответствуют ЗП4:

- Изменение по Розовой книге срока, в течение которого Инженер выносит решение, на 56 дней.
- Установление Даты начала Работ по Красной и Желтой книгам «в течение 60 дней после получения Подрядчиком Уведомления об акцепте» вместо 42 дней.

Ниже приведены примеры положений, вносимых в Особые условия, которые не соответствуют ЗП4:

- Требование направления Подрядчиком уведомления о событии или обстоятельстве, которые могут привести к предъявлению претензии в течение 5 дней после того, как

Подрядчику стало известно или должно было стать известно о таком событии или обстоятельстве.

- Право Подрядчика приостановить работу (или снизить темпы выполнения работ), вступающее в силу после направления Заказчику Уведомления не менее чем за 3 месяца (вместо 21 дня).

4.5 ЗП5: За исключением случаев коллизии с применимым законодательством контракта, все формальные споры должны передаваться в Совет по предотвращению и урегулированию споров (или в Совет по урегулированию споров, если это применимо) для принятия временно обязательного решения как условие, предшествующее арбитражному разбирательству.

Это единственный Золотой принцип, который может быть выражен посредством не обобщающей терминологии: если Контракт предусмотрен Совет по предотвращению и урегулированию споров (DAAB) или Совет по урегулированию споров (DAB), то он соответствует ЗП5, если их наличие допустимо в соответствии с применимым законодательством. Если Совет по предотвращению и урегулированию споров (DAAB) или Совет по урегулированию споров (DAB) не предусмотрен, то контракт не соответствует ЗП5.

Однако, для полноценного соблюдения настоящего принципа, также должны соблюдаться требования ЗП1: функции и обязанности Совета по предотвращению и урегулированию споров/ Совета по урегулированию споров по контракту должны быть такими, чтобы Совет мог выполнять свои функции.

Следующие несколько примеров внесения изменений в Общие условия посредством Особых условий согласуются с ЗП5:

- Решение Совета по предотвращению и урегулированию споров/ Совета по урегулированию споров является окончательным и обязательным для споров со стоимостью меньше указанной суммы.
- Существование у Совета по предотвращению и урегулированию споров/ Совета по урегулированию споров права исправить свое решение при наличии арифметической ошибки.

И наоборот Следующие несколько примеров внесения изменений в условия контракта не соответствуют ЗП5:

- Исключение всех положений из текста Общих условий, которые имеют отношение к Совету по предотвращению и урегулированию споров/ Совету по урегулированию споров.
- Ограничение сферы споров, которые могут передаваться на рассмотрение Совету по предотвращению и урегулированию споров/ Совету по урегулированию споров, направленные на исключение из этой сферы определенных решений Инженера.

5. ПРИЧИНЫ ПОЯВЛЕНИЯ ЗОЛОТЫХ ПРИНЦИПОВ

5.1 ЗП1: Обязанности, права, обязательства, роли и сфера ответственности всех участников контракта должны в целом соответствовать тому, что предусмотрено в Общих условиях, изначально, и должны соответствовать требованиям проекта.

Все участники Контрактов имеют четко определенные роли, обязанности и обязательства, имеющие первостепенное значение для их эффективного администрирования и надлежащего функционирования. Контрактами определяются соответствующие этим ролям, обязанностям и обязательствам права.

Установившееся распределение конкретных ролей, обязанностей и обязательств между различными участниками Контракта FIDIC развивалось в течение длительного срока и выдержало испытание временем. Подтверждено опытным путём, что такое распределение соответствует повсеместно признанной и понятной практике международного использования Контрактов. Кроме того, оно позволяет Участникам Контракта реализовать проект наилучшим образом, который удовлетворяет обоснованным ожиданиям сторон в отношении его производительности.

Реализация крупного межотраслевого строительного проекта предполагает комплексное взаимодействие всех Участников Контракта. Каждый из которых имеет свои собственные роли, обязанности и обязательства, которые согласовываются с ролями, обязанностями и обязательствами остальных Участников Контракта. Роли, обязанности и обязательства, определенные в Контракте FIDIC, рассматриваются FIDIC как наиболее приемлемые для эффективного достижения целей Контракта и наилучшим образом соответствующие навыкам и опыту, традиционно ожидаемым и осуществляемым различными Участниками Контракта.

Контракт FIDIC основывается на том, что Заказчик и Подрядчик берут на себя определенные роли, обязанности и обязательства и имеют определенные права, как правило, устанавливаемые положениями Общих условий. В случае Заказчика они, например, включают в себя: предоставление доступа к Строительной площадке и права владения над Строительной площадкой в момент заключения Контракта, а также оплату услуг Подрядчика. В случае Подрядчика они, например, включают в себя: выполнение и завершение Работ в соответствии с Контрактом, а также устранение недостатков в течение периода Уведомления о недостатках.

Роли, обязанности и обязательства остальных Участников Контракта, определяемые в Общих условиях, в равной степени важны для эффективного достижения целей Контракта. Таким образом, в случае выполнения работ по Красной, Розовой и Желтой книгам требуется, чтобы назначенный Инженер обладал с соответствующими полномочиями, компетенцией и ресурсами для выполнения своей роли, а также чтобы им исполнялись его обязанности и обязательства, определяемые в тексте Контракта. Помимо прочего, Инженер должен осуществлять свои полномочия о Контракте и принимать справедливые и объективные решения в соответствии с Контрактом с должным учётом всех сопутствующих обстоятельств. Иными словами, Инженер не должен принимать решения, которые отвечают только интересам Заказчика без должного учета прав и полномочий Подрядчика по Контракту.

Аналогичным образом, в случае выполнения работ по Серебряной книге Представитель Заказчика (если назначен) должен обладать соответствующими полномочиями для выполнения своей роли и должен выполнять эту роль таким образом, чтобы Подрядчик мог пользоваться своими договорными правами.

5.2 ЗП2: Особые условия должны быть сформулированы ясно и недвусмысленно.

Общие условия FIDIC прошли и проходят процесс всесторонней разработки и независимого рассмотрения, чтобы гарантировать, что они соответствуют критериям ясности, последовательности и недвусмысленности. Четкие и недвусмысленные формулировки имеют основополагающее значение для понимания своих ролей и обязательств всеми Участниками Контракта, позволяющего им исполнять свои обязанности и осуществлять свои права.

Условия контракта FIDIC включают в себя Общие условия и Особые условия, которые, в свою очередь, включают в себя любые дополнения или изменения к Общим условиям. Текст Контракта FIDIC будет четким и недвусмысленным, только тогда, когда Особые условия составлены четко и недвусмысленно, а также гармонично взаимодействуют с Общими условиями и Приложением к Тендерной заявке/Контрактным данным.

5.3 ЗП3: Баланс распределения рисков и прибыли, предусмотренный Общими условиями, не должен быть изменен посредством Особых условий.

Риски прямо или косвенно распределяются Контрактом между договаривающимися сторонами при определении ролей, обязанностей, обязательств и прав.

Справедливое и сбалансированное распределение рисков и прибыли повсеместно признается в качестве наиболее подходящей основы для разработки строительных контрактов, позволяющей минимизировать вероятность возникновения споров, повысить вероятность достижения успешных результатов по проекту и сохранить умеренную и оптимальную цену Контракта. Это основополагающий принцип, на котором основаны Контракты FIDIC.

Принципы Абрахамсона, хорошо известные всем строительным юристам, повсеместно рассматриваются как основа «сбалансированного» или «справедливого» распределения рисков и прибыли. Эти принципы, уточненные доктором Наэлем Бунни, определяют, что распределение рисков между сторонами контракта должно определяться следующим образом:

- Какая сторона может наилучшим образом контролировать риск и/или связанные с ним последствия?
- Какая сторона может лучше всего предвидеть риск?
- Какая сторона лучше всего может нести бремя риска и выдержать его?
- Какая сторона в конечном счете больше всего выигрывает или страдает при возникновении риска?

5.4 ЗП4: Все сроки, установленные в контракте для исполнения участниками контракта своих обязательств, должны обладать разумной продолжительностью.

Сроки, устанавливаемые в Общих условиях, представляют собой консенсус среди международного строительного сообщества относительно надлежащего баланса между интересами Участника Контракта, от которого требуется исполнение обязанности, и интересами Стороны, права которой зависят от исполнения этой обязанности. ФИДИК полагает, что устанавливаемые Контрактами сроки являются разумными для действий, в отношении которых они определены, и не предполагают необоснованной задержки.

Сокращение сроков, предусмотренных Общими условиями, может привести к тому, что у Участника Контракта будет недостаточно времени для надлежащего исполнения возложенных на него обязанностей или осуществления его прав. Сокращение сроков, определенных в Общих условиях, может привести к установлению начала отсчёта в отношении отдельных сроков на более ранние даты, чем установлено в Общих условиях.

И наоборот, значительное продление сроков может отрицательно сказаться на правах и полномочиях Стороны, в интересах которой исполняются обязанности. Например, более длительный срок выдачи Платежного Сертификата отрицательно повлияет на движение денежного потока Подрядчика.

Многими положениями Общих условий Сторонам предлагается изменить установленные сроки исполнения обязательств по соглашению Сторон посредством такой формулировки как «если не согласовано иное» или аналогичных. При необходимости такие сроки устанавливаются посредством переговоров, при этом выбор стандартного срока, устанавливаемого Контрактом, рассматривается в качестве обоснованного.

5.5 ЗП5: За исключением случаев коллизии с применимым законодательством контракта, все формальные споры должны передаваться в Совет по предотвращению и урегулированию споров (или в Совет по урегулированию споров, если это применимо) для принятия временно обязательного решения как условие, предшествующее арбитражному разбирательству.

Совет по предотвращению и урегулированию споров/ Совет по урегулированию споров в соответствии с книгами FIDIC от 2017 года (DAAB, СПУС, НСУС), Совет по урегулированию споров (DAB, СУС) (поименованный в розовой книге Советом по урегулированию споров (Dispute Board, DB)) появился и эволюционировал как важный механизм, обеспечивающий сторонам процедуру разрешения споров (по крайней мере, временно) с гораздо меньшими затратами и за гораздо меньшее время, чем обычно требует арбитражное рассмотрение споров. Функцией этого Совета является разрешение возникших ранее конфликтов интересов, в отношении которых Инженер (нанятый и оплаченный Заказчиком) не только определял права Подрядчика по Контракту, но и обладал полномочиями по разрешению споров, вынося решение о правильности своих распоряжений.

Процедура СПУС/СУС предусматривает независимую третью сторону, которая обеспечивает скорейшее разрешение споров, направленное на то, чтобы осуществление проекта могло продолжаться без ненужных сбоев, и на поддержание приемлемого взаимодействия между

договаривающимися Сторонами. Кроме того, СПУС или полноценный (постоянный) СУС (предусмотренный в Красной книге 1999 года и Розовой книге 2010 года) могут оказать содействие сторонам, направленное на то, чтобы избежать споров.

Если одна из Сторон не удовлетворена решением СПУС/СУС, она может выдать Уведомление о несогласии и инициировать рассмотрение спора в порядке арбитража после истечения срока, предоставленного для мирного урегулирования конфликта. Тем не менее, такое арбитражное разбирательство может быть отложено до момента завершения проекта, чтобы предотвратить отрыв персонала от реализации проекта. Между тем, у сторон будет решение, которое предусматривает временное разрешение спора.

FIDIC считает, что наличие независимого и беспристрастного СПУС или СУС для (временного) разрешения споров обладает основополагающим значением для справедливого и сбалансированного Контракта, если наличие таких органов разрешено применимым законодательством. СПУС или СУС обладают возможностью разрешать споры в режиме реального времени и тем самым позволяют Сторонам планировать свою будущую деятельность на основе аргументированного решения опытных, независимых и беспристрастных лиц, знакомых с исполнением проектов и управлением строительными контрактами.

Кроме того, СПУС или постоянный СУС могут оказать существенное содействие Сторонам на пути предотвращения споров посредством осуществления неофициального разрешения вопросов до того, как они приобретут характер официального конфликта.

6. РУКОВОДСТВО ПО СОСТАВЛЕНИЮ ОСОБЫХ УСЛОВИЙ КОНТРАКТОВ FIDIC

Ниже представлены золотые принципы FIDIC:

Незначительные дополнения или грамматические изменения в формулировках пунктов Общих условий, которые не изменяют смысл, не представляют собой нарушение Золотых принципов. Тем не менее подобные «косметические» изменения следует производить только при наличии уважительных причин.

Внесение изменений в Общие условия посредством Особых условий, необходимых для соблюдения обязательных положений законодательства, согласуется с пунктом 1.13 Общих условий [Соблюдение требований законодательства] (пункт 1.12 Серебряной книги 2017 года) и является необходимым и целесообразным для того, чтобы Контракт должным образом отражал юридические и договорные обязательства Сторон. Такие изменения не представляют собой нарушения Золотых принципов.

Принцип свободы договора, как правило, позволяет сторонам выбирать Применимое право Контракта. Изменения, вносимые в Общие условия, направленные для приведения их в соответствие с Применимым правом Контракта, не являются нарушением Золотых принципов; они целесообразны и необходимы для обеспечения того, чтобы условия Контракта выражались таким образом, как если бы они были бы истолкованы третейским судом (арбитражом).

Каждый из следующих терминов, используемых в Общих условиях, служит индикатором того, что положение может быть рационально изменено посредством Особых условий, не вступая при этом в противоречие с Золотыми принципами:

- «или по договорённости с...»,
- «если иное не согласовано»,
- «если Стороны не договорились об ином»
- «если в Особых условиях не указано иное»,
- «если иное не указано в настоящих Условиях»,

- «если иное не предусмотрено Контрактом» (что может относиться к Особым условиям, Требованиям Заказчика, Техническому заданию или приложению к Тендерной заявке/Контрактным данным).

При подготовке «технических» документов важно, чтобы этими документами не переопределялись обязанности, права, обязательства, роли или зоны ответственности Участников Контракта каким-либо образом, который не согласуется с Общими условиями, которые были изменены посредством Особых условий. Например, Инженер обладает четко определенной ролью по Красной, Розовой и Желтой книгам: он имеет право выносить своё решение в соответствии с требованиями Контракта после консультации с обеими сторонами. Будет нарушением ЗП1, если Контрактом будет требоваться от Инженера получить предварительное одобрение от Заказчика до вынесения какого-либо решения в соответствии с пунктом 3.7 [Разрешение споров и заключение соглашений] (п.3.5 в изданиях 1999 года).

Требования Проекта включают в себя Применимое законодательство к исполнению работ, а также применимое законодательство, касающееся прав и обязанностей Участников Контракта в соответствии с Применимым законодательством. Изменения, вносимые в Особые условия, направленные на приведение Контракта в соответствие с регулирующим законодательством и Применимым законодательством Контракта, являются целесообразными и необходимыми и находятся в соответствии с ЗП1.

Соблюдение требований ЗП2 требует, среди прочего, чтобы документы, входящие в структуру Контракта, представляли собой единое и всеобъемлющее целое, без дублирования или несоответствий. Содержание каждого документа Контракта должно ограничиваться его сферой применения в соответствии с общепринятым пониманием этого документа. Надлежащим документом для внесения изменений в Общие условия являются Особые условия; вопросы, рассматриваемые в Контракте, подробно изложенные в Общих условиях, не должны быть изменяться посредством каких-либо иных документов, таких как Требования Заказчика или Техническое задание.

Содержание «технических» документов, таких как Требования Заказчика, цель и объем работ, проектная документация, Техническое задание или спецификации, должно ограничиваться техническими вопросами, соответствующими положениям Общих условий в редакции, изложенной в Особых условиях.

ЗП3-это фундаментальный принцип, который должен учитываться при внесении любого изменения в Общие условия посредством Особых условий. Критерием, применяемым при разработке любого положения, изменяющего роли, обязанности или обязательства, установленные положениями Общих условий, является ответ на вопрос: «Распределяются ли риски Стороне, которая в состоянии их контролировать и понести последствия потенциального риска, если он станет реальностью?». Если ответ положительный, то поправка соответствует ЗП3.

Существует два альтернативных фактора, обеспечивающих соблюдение ЗП4 в отношении предоставления Участникам Контракта разумных сроков для исполнения их обязательств и осуществления их прав:

- «фиксированные» сроки (т. е. те, которые не квалифицируются фразой аналогичной фразе «если стороны не договорились об ином» или подобной по смыслу) не должны существенно отличаться от значений, установленных Общими условиями.
- сроки «по умолчанию» (т. е. те, которые квалифицируются фразой аналогичной фразе «если стороны не договорились об ином» или подобной по смыслу) при внесении в них изменений не должны быть неоправданно короткими или неоправданно длинными. Срок считается неоправданно коротким, если им не предоставляется достаточного времени для надлежащего исполнения Участником Контракта своих обязанностей или осуществления своих прав; срок будет рассматриваться в качестве неоправданно длинного, если он существенно влияет на

осуществление Стороной своих прав, таких как право Подрядчика приостановить или прекратить выполнение работ.

ЗП5 требуется, чтобы Контрактом предусматривались положения, устанавливающие, что СПУС (или СУС) выносит временное обязательное решение по любому формальному спору, рассмотрение спора СУС при этом является условием, обязательно предшествующим передаче спора в арбитраж. Соблюдение ЗП5 (и ЗП1) влечет за собой сохранение положений Общих условий, касающихся роли и функционирования СПУС/СУС, и оставлению его роли, обязанностей, обязательств и прав, определенных в Общих условиях, практически в неизменном виде и допускает лишь незначительные изменения.

Тема 6.2. Условия контрактов ФИДИК для применения в ИСП, выполняющихся по проектно-сметной документации и на условиях «под ключ»

Вопросы для обсуждения:

1. Особенности и сферы применения контрактов по книгам ФИДИК.
2. ФИДИК и ее платформа:
 - Красная книга (КК)
 - Оранжевая книга (ОК)
 - Желтая книга (ЖК)
 - Белая книга (БК)
 - Серебряная книга (СК)
 - Зеленая книга
 - Золотая книга
 - Изумрудная книга (ИК)
 - Розовая книга (РК)
 - Бесцветная книга
3. Преимущества и недостатки платформы ФИДИК.
4. Управление рисками в контрактах ФИДИК.
4. Подход ЮНИДО.

ПОДХОД ЮНИДО

Руководство

по использованию портала закупок

**Организации Объединенных Наций по промышленному развитию
(ЮНИДО)**

Основные правила участия в закупках, критерии отбора, правила, обязательные для исполнения.

Для осуществления делового сотрудничества с UNIDO компании-поставщику необходимо:

1. Зарегистрироваться в качестве потенциального поставщика в системе закупок UNIDO по ссылке <https://procurement.unido.org/> как юридическое лицо. Процедура регистрации бесплатна.
2. Соблюдать кодекс поведения поставщика, в котором изложены ожидания в отношении всех поставщиков, с которыми ООН ведет дела. К ним относятся правила по соблюдению прав человека и трудового законодательства, поддержка деятельности по защите окружающей среды и по противодействию подкупу и коррупции. Полный вариант «Кодекса поведения поставщика ООН» можно просмотреть по ссылке: www.un.org/depts/ptd/pdf/conduct_russian.pdf

Основные принципы публичных закупок ЮНИДО (UNIDO)

Принципы закупок ЮНИДО являются общими для всей системы ООН (и для большинства общественных организаций).

Эти правила направлены на обеспечение того, чтобы государственные средства наших государств-членов и государств - доноров расходовались на справедливой, прозрачной и безупречной основе:

- Наиболее высокое соотношение цены и качества;
- Справедливость, честность и прозрачность закупочного цикла;
- Эффективная широкая международная конкуренция;
- Интерес самой организации (не отдельных её составляющих).

Методы закупок

Стандартная процедура:

Открытый международный конкурс: торги опубликованы на сайтах ЮНИДО и UNGM, тендеры открыты для всех квалифицированных поставщиков (список необходимых квалификаций определяются в отношении каждого тендера);

Большинство тендеров проводятся через электронный закупочный портал ЮНИДО:

<https://www.unido.org/resources/procurement/notices>

Исключения из стандартной процедуры:

- ✓ географическое ограничение или другие виды исключений (монополия, кооперация с другими организациями системы ООН;
- ✓ острая необходимость;
- ✓ покупка или аренда недвижимости;
- ✓ специфика проекта.

Все исключения осуществляются в рамках строгих правил, определенных в основополагающих документах ЮНИДО.

Основные требования для участия в тендерах ЮНИДО

- ✓ Правовой статус: тендеры открыты только для юридических лиц-зарегистрированных компаний, благотворительных организаций, ассоциаций и т.д. (консорциумы допустимы, ведущему субъекты консорциума присуждается контракт);
- ✓ Соответствие всем требованиям, которые перечислены в тендере;

- ✓ Предоставление всей информации и документации, затребованной в тендере;
- ✓ Общие положения и условия контракта (General Terms and Conditions of Contract),
(Обратите внимание : общие положения и условия контракта включенные в тендерную документацию не подлежат обсуждению.)
- ✓ Все предложения предоставляются на английском языке

Основания для присуждения контракта

1. Технические требования

- ✓ Соответствие техническим параметрам (оборудование);
- ✓ Соответствующее послепродажное обслуживание;
- ✓ Соответствие надлежащим стандартам (ISO, TÜV и т.д.);
- ✓ Сертифицированная продукция;
- ✓ Сопутствующая документация;
- ✓ Надлежащая гарантия;
- ✓ Предыдущий опыт компании и её персонала;
- ✓ Квалификации персонала компании;
- ✓ Технические и кадровые ресурсы;
- ✓ И т.д.

2. Юридические и коммерческие требования

- ✓ Юридический и налоговый статус компании;
- ✓ Финансовая устойчивость;
- ✓ Соответствующие разрешения/лицензии;
- ✓ Принятие договорных условий ЮНИДО;
- ✓ Стоимость.
- ✓

United Nations Global Market Place www.ungm.org

UNGM – общая закупочная платформа ООН, используемая большинством агентств и организаций системы ООН.

Компании могут не только получить информацию о новых тендерах заходя на сайт, но и имеют возможность зарегистрироваться и подписаться на рассылки (USD 250/год) о новых тендерах в интересующих их сферах.

У некоторых организаций ООН регистрация на UNGM - обязательное условие для участия в тендерах.

Информация о регистрации: <https://www.ungm.org/Public/Pages/RegistrationProcess>

Особенности контракта с UNIDO.

- Регистрация на портале ЮНИДО электронных закупок и / или UNGM;
- Мониторинг новых тендеров на <https://procurement.unido.org/>
- Тщательно просмотрите весь список тендерных документов; если что-то не ясно или вызывает затруднения, заблаговременно задавайте вопросы до закрытия тендера;
- Ваши предложения должны удовлетворять все требования изложенные в тендере;
- В случае если одна компания не может удовлетворить все требования, возможно участвовать в тендере в форме консорциума;
- Обязательно предъявляйте все документы, затребованные в тендере (юридические документы компании, необходимые сертификаты, каталоги, резюме сотрудников и т.д.)

- Обязательно соблюдайте отведенные сроки (срок для подачи запросов о дополнительной информации, срок для подачи предложения);
- При подготовке Вашего предложения следуйте структуре Технического/Рабочего задания включенного в тендер;
- Соблюдайте все принципы закупок UNIDO, которые являются обязательными для всей системы ООН

Кодекс поведения поставщика ООН.

Поскольку UNIDO- специализированное агентство ООН, то все свои проекты осуществляет строго в соответствии с кодексом поставщика ООН.

Устав Организации Объединенных Наций: Ценности, закрепленные в Уставе Организации Объединенных Наций (ООН), — соблюдение основных прав человека, социальная справедливость и человеческое достоинство, соблюдение равноправия мужчин и женщин

— являются теми всеобъемлющими ценностями, которых, как ожидается, должны придерживаться поставщики товаров и услуг ООН.

Глобальный договор: Глобальный договор представляет собой добровольную международную инициативу в сфере корпоративной социальной ответственности, выдвинутую с целью содействовать вовлечению субъектов частного сектора и других социальных структур в дело продвижения принципов корпоративной ответственности и универсальных социальных и природоохранных принципов в интересах решения проблем глобализации. Поставщики, заинтересованные в оказании поддержки Глобальному договору и желающие получить дополнительную информацию по десяти принципам, могут посетить веб-сайт Глобального договора www.unglobalcompact.org.

ООН надеется, что все поставщики, предоставляющие товары или услуги ООН, будут наряду с ценностями, закрепленными в Уставе ООН, соблюдать принципы, воплощенные в международных стандартах в области трудовых отношений, которые в обобщенном виде излагаются ниже.

1. Сфера применения: В положениях настоящего Кодекса поведения изложены требования ООН, которые, как ожидается, должны соблюдать все поставщики, зарегистрированные в ООН или поддерживающие с ней деловые отношения. ООН ожидает, что эти принципы будут применяться в отношении поставщиков и работающего у них персонала, материнских и дочерних компаний или филиалов и субподрядчиков. Для того чтобы быть зарегистрированным в качестве поставщика Организации Объединенных Наций или поддерживать с ней деловые отношения, поставщик должен ознакомиться с настоящим Кодексом поведения и подтвердить свое понимание того, что Кодекс предусматривает минимальные стандарты, ожидаемые от поставщиков ООН. Кроме того, поставщики должны принять к сведению, что определенные положения настоящего Кодекса поведения будут иметь обязательную для поставщика силу в случае, если такому поставщику будет предоставлен контракт Организации Объединенных Наций в соответствии с условиями любого такого договора.

1. В настоящем Кодексе поведения «ООН» означает Секретариат ООН, программы и фонды ООН, специализированные учреждения ООН и все другие структуры, относящиеся к системе ООН, которые приняли настоящий Кодекс поведения, действуя через Сеть по вопросам закупок Комитета высокого уровня по вопросам управления.

С полными текстами конвенций и рекомендаций МОТ можно ознакомиться по адресу: <http://www.ilo.org/global/standards/lang-en/index.htm>.

Кроме того, несоблюдение определенных положений может лишить поставщиков права на получение контракта, как это отражено в тендерной документации одной или

нескольких организаций системы Организации Объединенных Наций.

2. Непрерывное совершенствование: ООН ожидает, что поставщики будут стремиться превзойти наилучшие образцы как международной, так и отраслевой практики. ООН ожидает также, что ее поставщики будут вести работу со своими собственными поставщиками и субподрядчиками, призывая их к тому, чтобы они также стремились соблюдать принципы настоящего Кодекса поведения.

3. Управление, контроль и оценка: ООН надеется, что ее поставщики как минимум поставили четкие цели на пути к соблюдению стандартов, изложенных в настоящем Кодексе поведения. ООН ожидает, что ее поставщики создадут и будут поддерживать надлежащие системы управления, сфера охвата которых будет соответствовать содержанию настоящего Кодекса поведения.

Трудовые отношения:

4. Свобода ассоциаций и заключения коллективных договоров: ООН ожидает, что ее поставщики будут признавать свободное осуществление права трудящихся, без какого бы то ни было различия, объединяться в организации, отстаивать

и защищать свои интересы и заключать коллективные договоры, а также обеспечивать защиту своих работников от любых действий или других форм дискриминации, связанной с осуществлением их права объединяться в организации, участвовать в деятельности профессиональных союзов и заключать коллективные договоры³.

5. Принудительный или обязательный труд: ООН ожидает, что ее поставщики запретят применение принудительного или обязательного труда во всех его формах.

6. Детский труд: ООН ожидает, что ее поставщики не будут нанимать:

а) детей младше 14 лет или младше минимального возраста найма на работу, если он установлен выше 14 лет законом страны или стран, где полностью или частично осуществляется исполнение контракта, или же младше возраста завершения обязательного школьного образования в этой стране или странах, в зависимости от того, что выше;

б) лиц младше 18 лет для выполнения работы, которая по своему характеру или в силу обстоятельств, в которых она осуществляется, может нанести ущерб здоровью, безопасности или нравственности таких лиц.

7. Дискриминация: ООН ожидает, что ее поставщики будут обеспечивать равенство возможностей и равноправие в области труда и занятий без какой-либо дискриминации по признаку расы, цвета кожи, пола, вероисповедания, политических взглядов, национального или социального происхождения или по любому другому признаку, который может быть предусмотрен в национальном законодательстве страны или стран, где полностью или частично осуществляется исполнение контракта.

8. Заработная плата, рабочее время и другие условия труда: ООН ожидает, что ее поставщики будут обеспечивать выплату заработной платы в законных платежных средствах через равные промежутки времени, не превышающие одного месяца, в полном объеме и непосредственно в руки соответствующих работников. Поставщики должны вести надлежащий учет таких выплат. Вычеты из заработной платы допускаются только при соблюдении условий и в размерах, предписанных применимым законом, правилами или коллективным соглашением, и поставщики должны информировать соответствующих работников о таких вычетах при каждой выплате заработной платы. Заработная плата, рабочее время и другие условия труда, предоставляемые поставщиками, не должны быть менее выгодными по сравнению с наилучшими преобладающими местными условиями

9. Здоровье и безопасность: ООН ожидает, что ее поставщики будут обеспечивать, насколько это практически возможно с разумной точки зрения: а) надежность и безопасность для здоровья рабочих мест, машин, оборудования и процессов, находящихся под их контролем; б) безопасность для здоровья, при применении надлежащих защитных мер, химических, физических и биологических веществ и агентов, находящихся под их контролем; и с) предоставление, в случае необходимости, надлежащей защитной одежды и защитного снаряжения для предотвращения, насколько это практически возможно с разумной точки зрения, риска несчастных случаев или неблагоприятных последствий для здоровья.

Права человека:

10. Права человека: ООН ожидает от своих поставщиков поддержки и соблюдения провозглашенных на международном уровне прав человека, а также гарантий непричастности к нарушениям прав человека.

11. Преследование, жестокое или бесчеловечное обращение: ООН ожидает, что ее поставщики создадут и будут поддерживать обстановку, в которой всем работникам гарантируется достоинство и уважение. ООН также ожидает, что ее поставщики, их материнские и дочерние компании и филиалы, равно как и любые субподрядчики, не будут прибегать к применению или допускать применения угроз насилия, словесного или психологического преследования или жестокого обращения и/или сексуальной эксплуатации и сексуальных надругательств, равно как не будут позволять делать это своим сотрудникам или другим нанятым ими лицам.

12. Мины: ООН ожидает, что ее поставщики не будут участвовать в продаже или производстве противопехотных мин или компонентов, используемых в производстве противопехотных мин.

Окружающая среда:

13. Окружающая среда: ООН ожидает, что ее поставщики будут проводить эффективную природоохранную политику и будут соблюдать действующее законодательство и нормы в отношении охраны окружающей среды. Поставщикам следует по мере возможности применять предусмотрительный подход к экологическим вопросам, осуществлять инициативы, содействующие повышению экологической ответственности, и способствовать распространению технологий, благоприятствующих сохранению окружающей среды и применению рациональных методов реализации жизненного цикла продукции.

14. Химические и опасные материалы: Химические материалы и иные материалы, представляющие опасность для окружающей среды, необходимо идентифицировать, а их применением следует управлять, с тем чтобы обеспечить их безопасное использование, перемещение, хранение, переработку или вторичное использование и утилизацию.

15. Сточные воды и твердые отходы: Сточные воды и твердые отходы, являющиеся производными операций, промышленных процессов и деятельности очистных сооружений, подлежат надзору, контролю и соответствующей обработке до сброса или удаления.

16. Выбросы в атмосферу: Выбросы в атмосферу летучих органических химических соединений, аэрозолей, корродирующих веществ, твердых частиц, истощающих озоновый слой химических веществ и побочных продуктов горения, являющиеся следствием производимых операций, подлежат классификации, надзору, контролю и соответствующей обработке до эмиссии или удаления.

17. Минимизация отходов, максимальная утилизация: Отходы всех видов, в том числе потери водных и энергетических ресурсов, подлежат сокращению или ликвидации в источнике или на основе модификации производства, методов технического обслуживания и эксплуатации объектов, замены материалов, экономного использования ресурсов, утилизации и вторичного использования материалов.

Соблюдение норм этики:

18. Коррупция: ООН ожидает, что ее поставщики будут придерживаться высочайших стандартов поведения в моральном и этическом плане, соблюдать местные законы и не прибегать к каким-либо формам коррупционной практики, в том числе, среди прочего, к вымогательству, мошенничеству или подкупу.

19. Конфликт интересов: Предполагается, что поставщики ООН будут извещать ООН о всех ситуациях, которые могут быть связаны с конфликтом интересов, и информировать ООН, если выясняется, что какой-либо служащий ООН или специалист, работающий в ООН по контракту, может быть лично тем или иным образом заинтересован в деятельности поставщика или иметь какие-либо экономические связи с поставщиком.

20. Подарки и гостеприимство: ООН проводит политику «абсолютной нетерпимости» и считает недопустимым получение какого-либо рода подарков и принятие знаков делового гостеприимства. ООН не допускает принятия приглашений на спортивные и культурные мероприятия, на отдых либо в иные развлекательные поездки, предложений воспользоваться транспортом, приглашений на обед или ужин.

21. Ограничения по окончании трудовой деятельности: Ограничения по окончании трудовой деятельности могут применяться к действующим сотрудникам ООН и к бывшим сотрудникам ООН, участвовавшим в процессе закупок, если такие сотрудники поддерживали ранее профессиональные отношения с поставщиками. Ожидается, что поставщики ООН будут воздерживаться от предложения трудоустройства любым таким сотрудникам в течение одного года по окончании ими службы.

Идентификация рисков и стратегии управления рисками в условиях типовых договоров FIDIC и нормах гражданского законодательства

№	Идентификация риска		Номер пункта/статьи – Стратегия управления риском			
	Наименование риска	Цели проекта, непосредственно затрагиваемые риском	ЖК	ИК	СК	ГК РФ
1	2	3	4	5	6	7
Риски, связанные с волей сторон договора (действия/бездействие сторон)						
1	Ошибки в задании заказчика, в технической документации/ исходных данных заказчика	Содержание/ качество	1.9(ii), 17.2(c) – принятие заказчиком или передача подрядчику ¹	1.9(ii), 17.2(c) – принятие заказчиком или передача подрядчику ²	5.1 – принятие заказчиком или передача подрядчику ³	716, 762 – принятие заказчиком
2	Неполучение/ несвоевременное получение заказчиком разрешительных документов	Сроки	1.13 – принятие заказчиком	1.13 – принятие заказчиком	1.12 – принятие заказчиком	
3	Неполучение/ несвоевременное получение подрядчиком разрешительных документов	Сроки	1.13 – передача подрядчику	1.13 – передача подрядчику	1.12 – передача подрядчику	
4	Несвоевременная передача строительной площадки заказчиком	Сроки	2.1 – принятие заказчиком	2.1 – принятие заказчиком	2.1 – принятие заказчиком	747 – принятие заказчиком
5	Неотражение/ ошибочное отражение хода работ по устройству подземных сооружений в отчетах инженера	Стоимость		3.2.2 – принятие заказчиком		

2	Неполучение/ несвоевременное получение заказчиком разрешительных документов	Сроки	1.13 - принятие заказчиком	1.13 - принятие заказчиком	1.12 - принятие заказчиком	
3	Неполучение/ несвоевременное получение подрядчиком разрешительных документов	Сроки	1.13 - передача подрядчику	1.13 - передача подрядчику	1.12 - передача подрядчику	
4	Несвоевременная передача строительной площадки заказчиком	Сроки	2.1 - принятие заказчиком	2.1 - принятие заказчиком	2.1 - принятие заказчиком	747 - принятие заказчиком
5	Неотражение/ошибочное отражение хода работ по устройству подземных сооружений в отчетах инженера	Стоимость		3.2.2 - принятие заказчиком		

6	Возложение на подрядчика обязанностей по координации деятельности и оказанию содействия третьим лицам, выполняющим работы на площадке, не являющимся его субподрядчиками	Стоимость	4.6 – принятие заказчиком	4.6 – принятие заказчиком	4.6 – принятие заказчиком	
7	Ошибки в системе координат строительной площадки	Содержание/качество	4.7.3(ii) – принятие заказчиком	4.7.3(ii) – принятие заказчиком	2.5, 4.10 – передача подрядчику	
8	Повторное (после устранения недостатков) предоставление на согласование заказчику документации подрядчика	Сроки	5.2.2 – передача подрядчику	5.2.2 – передача подрядчику	5.2.2 – передача подрядчику	
9	Срыв (отсрочка) проверки (испытаний) материалов, оборудования, промежуточных результатов работ, допущенный заказчиком	Сроки	7.4 – принятие заказчиком	7.4 – принятие заказчиком	7.4 – принятие заказчиком	
10	Срыв (отсрочка) проверки (испытаний) материалов, оборудования, промежуточных результатов работ, допущенный подрядчиком	Сроки	7.4 – передача подрядчику	7.4 – передача подрядчику	7.4 – передача подрядчику	

¹ Стратегия управления рисками различается в зависимости от установления инженером возможности подрядчика обнаружить ошибки заказчика в ходе изучения площадки и задания заказчика до подачи предложения о заключении договора (*before submitting the Tender*): если ошибки могли быть выявлены до заключения договора, риск передается подрядчику; если нет – риск принимает заказчик.

² Как в ЖК (см. комментарий выше).

³ Стратегия управления рисками различается в зависимости от того, какая информация, входящая в задание заказчика, является ошибочной. Заказчик принимает риск, если ошибки обнаружены в данных, перечисленных в п. 5.1(a)–(d) Общих условий СК'17; в остальной части риск передается подрядчику.

2 Как в ЖК (см. комментарий выше).

3 Стратегия управления рисками различается в зависимости от того, какая информация, входящая в задание заказчика, является ошибочной. Заказчик принимает риск, если ошибки обнаружены в данных, перечисленных в п. 5 .1(а)—(б) Общих условий СК'17; в остальной части риск передается подрядчику.

1	2	3	4	5	6	7
11	Повторные проверки (испытания) материалов, оборудования, промежуточных результатов работ после отрицательных результатов первоначальных проверок (испытаний) и устранения недостатков / замены	Стоимость	7.5 – передача подрядчику	7.5 – передача подрядчику	7.5 – передача подрядчику	
12	Устранение недостатков материалов, оборудования промежуточных результатов работ, возникших из-за действий заказчика и его персонала	Сроки	7.6(i) – принятие заказчиком	7.6(i) – принятие заказчиком	7.6(i) – принятие заказчиком	716, 757 – принятие заказчиком
13	Устранение недостатков материалов, оборудования, промежуточных результатов работ силами третьих лиц, привлеченных заказчиком, в случае отказа/уклонения подрядчика от их устранения	Стоимость	7.6 – передача подрядчику	7.6 – передача подрядчику	7.6 – передача подрядчику	715 – передача подрядчику
14	Изменение в соответствии с п. 13 Общих условий	Сроки	8.5(a) – принятие заказчиком	8.5(a) – принятие заказчиком	8.5(a) – принятие заказчиком	743 – принятие заказчиком
15	Любые действия заказчика, его работников, поставщиков и субподрядчиков, усложняющие или делающие невозможным выполнение работ	Сроки	8.5(e), 17.2(f) – принятие заказчиком	8.5(e), 17.2(f) – принятие заказчиком	8.5(c), 17.2(f) – принятие заказчиком	741 – принятие заказчиком
16	Реализация мероприятий по снижению негативного эффекта просрочки выполнения работ, допущенных подрядчиком	Стоимость	8.7 – передача подрядчику	8.7 – передача подрядчику	8.7 – передача подрядчику	

16	Реализация мероприятий по снижению негативного эффекта просрочки выполнения работ, допущенных подрядчиком	Стоимость	8.7 - передача подрядчику	8.7 - передача подрядчику	8.7 - передача подрядчику
----	---	-----------	---------------------------	---------------------------	---------------------------

17	Приостановка работ по указанию инженера (заказчика) и (или) их возобновление после приостановки	Сроки	8.10 – принятие заказчиком	8.10 – принятие заказчиком	8.10 – принятие заказчиком	752 – принятие заказчиком
18	Срыв (отсрочка) проверки (испытаний) работ по завершении, допущенный подрядчиком	Содержание/качество	9.2(d) – передача подрядчику	9.2(d) – передача подрядчику	9.2(d) – передача подрядчику	
19	Использование заказчиком части работ до их приемки	Содержание/качество	10.2, 17.2(b) – принятие заказчиком	10.2, 17.2(b) – принятие заказчиком	17.2(b) – принятие заказчиком	
20	Срыв (отсрочка) проверки (испытаний) работ, допущенный заказчиком	Содержание/качество	10.3, 12.2 – принятие заказчиком	10.3, 12.2 – принятие заказчиком	10.3(b), 12.2(b) – принятие заказчиком	
21	Невозможность использования работ из-за недостатков, допущенных подрядчиком	Содержание/качество	11.3, 12.3, 12.4 – передача подрядчику	11.3, 12.3, 12.4 – передача подрядчику	11.3, 12.3, 12.4 – передача подрядчику	753 – передача подрядчику
22	Устранение недостатков работ силами третьих лиц, привлеченных заказчиком, в случае отказа/уклонения подрядчика от их устранения	Стоимость	11.4(a) – передача подрядчику	11.4(a) – передача подрядчику	11.4(a) – передача подрядчику	723 – передача подрядчику
23	Невозможность использования работ из-за недостатков, исключающих их потребительскую ценность для заказчика	Содержание/качество	11.4(d) – передача подрядчику	11.4(d) – передача подрядчику	11.4(d) – передача подрядчику	753 – передача подрядчику
24	Отказ/уклонение заказчика от предоставления доступа на строительную площадку для устранения недостатков работ	Содержание/качество	11.7 – принятие заказчиком	11.7 – принятие заказчиком	11.7 – принятие заказчиком	

23	Невозможность использования работ из-за недостатков, исключающих их потребительскую ценность для заказчика	Содержание/качество	11.4(6) - передача подрядчику	11.4(6) - передача подрядчику	11.4(6) - передача подрядчику	753 - передача подрядчику
24	Отказ/уклонение заказчика от предоставления доступа на строительную площадку для устранения недостатков работ	Содержание/качество	11.7 - принятие заказчиком	11.7 - принятие заказчиком	11.7 - принятие заказчиком	

1	2	3	4	5	6	7
25	Проведение по указанию инженера (заказчика) расследования причин возникновения недостатков, когда установлено, что причины недостатков не являются следствием действий подрядчика	Стоимость	11.8 – принятие заказчиком	11.8 – принятие заказчиком	11.8 – принятие заказчиком	
26	Проведение по указанию инженера (заказчика) расследования причин возникновения недостатков, когда установлено, что причины недостатков являются следствием действий подрядчика	Стоимость	11.8 – передача подрядчику	11.8 – передача подрядчику	11.8 – передача подрядчику	
27	Отказ/ уклонение подрядчика от очистки строительной площадки по окончании выполнения работ	Стоимость	11.11 – передача подрядчику	11.11 – передача подрядчику	11.11 – передача подрядчику	
28	Отказ (уклонение) заказчика от предоставления подрядчику доступа к работам для их модификации, а также установления причин отрицательных результатов испытаний	Содержание/ качество	12.4 – принятие заказчиком	12.4 – принятие заказчиком	12.4 – принятие заказчиком	
29	Отказ от согласования предложения об Изменении (<i>Variation</i>), разработанного подрядчиком по указанию инженера (заказчика)	Стоимость	13.3.2 – принятие заказчиком	13.3.2 – принятие заказчиком	13.3.2 – принятие заказчиком	
30	Отказ/ уклонение стороны от выполнения решения инженера или адьюдикатора	Содержание/ качество, сроки, стоимость ¹	15.2.1(а), 16.2.1(д) – уклонение	15.2.1(а), 16.2.1(д) – уклонение	15.2.1(а), 16.2.1(с) – уклонение	

31	Немотивированный отказ от исполнения или существенное нарушение стороной договорных обязанностей	Содержание/ качество, сроки, стоимость	15.2.1(b), 16.2.1(a), (b), (e) – уклонение	15.2.1(b), 16.2.1(a), (b), (e) – уклонение	15.2.1(b), 16.2.1(a), (d) – уклонение	716, 719, 745 – уклонение
32	Квалифицированная просрочка выполнения ключевых договорных обязанностей стороной	Сроки	15.2.1(c), 16.2.1(c) – уклонение	15.2.1(c), 16.2.1(c) – уклонение	15.2.1(c), 16.2.1(b) – уклонение	
33	Отказ/уклонение подрядчика от устранения недостатков работ свыше 28 дней	Содержание/ качество	15.2.1(d) – уклонение	15.2.1(d) – уклонение	15.2.1(d) – уклонение	723 – уклонение
34	Непредоставление подрядчиком обеспечения исполнения договорных обязанностей	Стоимость	15.2.1(e) – уклонение	15.2.1(e) – уклонение	15.2.1(e) – уклонение	
35	Нарушение подрядчиком ограничений и запретов, связанных с привлечением к работам субподрядчиков	Содержание/ качество	15.2.1(f) – уклонение	15.2.1(f) – уклонение	15.2.1(f) – уклонение	706 – передача подрядчику
36	Коррупционное нарушение, допущенное стороной	Сроки	15.2.1(h), 16.2.1(j) – уклонение	15.2.1(h), 16.2.1(j) – уклонение	15.2.1(h), 16.2.1(i) – уклонение	
37	Неполучение подрядчиком уведомления о начале выполнения работ в течение 84 дней со дня заключения договора	Сроки	16.2.1(f) – уклонение	16.2.1(f) – уклонение	16.2.1(f) – уклонение	
38	Нарушение заказчиком ограничений и запретов, связанных с уступкой прав по договору	Содержание/ качество	16.2.1(g) – уклонение	16.2.1(g) – уклонение	16.2.1(g) – уклонение	

¹ Одна из целей, в зависимости от содержания решения.

3/ в течение 84 дней со дня заключения договора

Сроки

нение

нение

нение

1	2	3	4	5	6	7
39	Длительное приостановление работ по указанию заказчика (свыше 112 дней)	Сроки	16.2.1(г) – уклонение	16.2.1(г) – уклонение	16.2.1(г) – уклонение	
Риски, не связанные с волей сторон договора (события, действия третьих лиц)						
40	Действие непредвиденных физических условий на строительной площадке	Сроки	4.12.4 – принятие заказчиком	4.12.4 – принятие заказчиком	4.12 – передача подрядчику	
41	Ухудшение условий прохода/проезда к строительной площадке, возникшее после Базовой Даты	Сроки	4.15, 17.2(а) – принятие заказчиком	4.15, 17.2(а) – принятие заказчиком	4.15, 17.2(а) – принятие заказчиком	
42	Обнаружение археологических объектов на строительной площадке	Сроки	4.23 – принятие заказчиком	4.23 – принятие заказчиком	4.23 – принятие заказчиком	
43	Действия/решения органов власти, делающие невозможным выполнение работ	Сроки	8.5(б) – принятие заказчиком	8.5(б) – принятие заказчиком	8.5(б) – принятие заказчиком	
44	Исключительно неблагоприятные климатические (погодные) условия	Сроки	8.5(с) – принятие заказчиком	8.5(с) – принятие заказчиком	2.5, 4.10 – передача подрядчику	
45	Непредвиденная невозможность приобретения материалов, оборудования, найма рабочей силы	Сроки	8.5(д) – принятие заказчиком	8.5(д) – принятие заказчиком	8.5(с) – принятие заказчиком	
46	Изменения законодательства	Содержание/качество, сроки, стоимость ¹	13.6 – принятие заказчиком	13.6 – принятие заказчиком	13.6 – принятие заказчиком	

45	Непредвиденная невозможность приобретения материалов, оборудования, найма рабочей силы	Сроки	8.5(6) - принятие заказчиком	8.5(6) - принятие заказчиком	8.5(с) - принятие заказчиком
46	Изменения законодательства	Содержание/качество, сроки, стоимость ¹	13.6 - принятие заказчиком	13.6 - принятие заказчиком	13.6 - принятие заказчиком

47	Непредвиденное изменение стоимости материалов, оборудования, рабочей силы	Стоимость	13.7 – принятие заказчиком	13.7 – принятие заказчиком	13.7 – принятие заказчиком	709, 744 – принятие заказчиком
48	Банкротство стороны	Сроки	15.2.1(g), 16.2.1(i) – уклонение	15.2.1(g), 16.2.1(i) – уклонение	15.2.1(g), 16.2.1(h) – уклонение	
49	Случайная гибель, порча, повреждение работ, материалов, документации подрядчика до выдачи Сертификата приемки-передачи	Содержание/качество	17.2 – передача подрядчику	17.2 – передача подрядчику	17.2 – передача подрядчику	705, 714, 741 – принятие заказчиком или передача подрядчику ²
50	Случайная гибель, порча, повреждение работ, материалов, документации подрядчика после выдачи Сертификата приемки-передачи	Содержание/качество	17.2 – принятие заказчиком	17.2 – принятие заказчиком	17.2 – принятие заказчиком	705, 741, 753 – принятие заказчиком
51	Действие природных сил (за исключением тех, последствия действия которых возложены на подрядчика Особыми условиями)	Сроки	17.2(d) – принятие заказчиком	17.2(d) – принятие заказчиком	17.2(d) – принятие заказчиком	
52	Действие непредвиденных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы)	Сроки	17.2(e), 18.4 – принятие заказчиком	17.2(e), 18.4 – принятие заказчиком	17.2(e), 18.4 – принятие заказчиком	

Источник: составлено автором.

¹ Одна из целей, в зависимости от характера изменений.

² В части рисков гибели материалов и оборудования вследствие обстоятельств непреодолимой силы стратегия управления риском различается в зависимости от того, какая сторона их предоставила. В части обеспечения сохранности материалов, оборудования, предоставленных заказчиком, применяется стратегия передачи риска подрядчику.