

Тема 3.2. Договоры субподряда

Особенности договора на выполнение комплекса строительных (монтажных) работ

Основываясь на общих положениях по формированию договоров подряда, договоры на выполнение комплекса работ (**субподрядные договоры**) имеют особенности, обусловленные спецификой предмета отношений.

Условия субподрядного договора должны быть согласованы с положениями подрядного договора, для выполнения которого привлекается субподрядчик, прежде всего в отношении подготовки фронта работ субподрядным организациям и сроков выполнения отдельных работ.

В разделе «**Предмет договора**» субподрядчик берет на себя обязанность *выполнить отдельные виды и комплексы работ в установленные сроки*, произвести испытание смонтированного оборудования, принять участие в сдаче законченных объектов строительства и обеспечить совместно с генподрядчиком и заказчиком их ввод в действие. Генеральный подрядчик обязуется создать субподрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат в установленном порядке и уплатить обусловленную договорную цену.

Сроки выполнения работ субподрядными организациями увязываются с графиком строительства объекта и согласовываются с другими участниками строительства.

В разделе «**Обязательства сторон**» следует обратить внимание на обязательства генподрядчика, которые заключаются в следующем:

- передать субподрядчику в определенный срок с даты подписания договора проектно-сметную документацию, утвержденную заказчиком строительства к производству работ;
- обеспечить строительную готовность объекта, конструкций и отдельных видов работ для производства субподрядчиком порученных ему по договору работ в соответствии с графиком;
- передать до начала работ разрешение на производство

специальных работ, на выполнение которых требуется согласие соответствующих организаций:

- предоставить субподрядчику временные здания и сооружения, в том числе дороги, необходимые для производства работ;
- нести ответственность перед субподрядчиком за неисполнение или ненадлежащее исполнение заказчиком строительства объекта обязательств по договору подряда.

В разделе договора **«Обеспечение материалами и оборудованием»** определяется, какая из сторон и в каком объеме принимает на себя обязательства обеспечивать строительство материальными ресурсами (оборудованием), необходимыми для выполнения субподрядных работ. Генподрядчик может взять на себя обязательство принимать адресованные субподрядчику грузы, выгружать их, складировать, составлять акты приемки и передавать их субподрядчику. А тот, в свою очередь, обязуется возместить генподрядчику заготовительно-складские, транспортные расходы, а также затраты на погрузочно-разгрузочные работы.

«Журнал производства работ» ведет субподрядчик, генподрядчик с определенной периодичностью контролирует ведение работ с необходимыми отметками.

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

«Контроль и надзор за исполнением договора». Генподрядчик назначает своего представителя, который осуществляет технический надзор и контроль за ходом выполняемых субподрядчиком работ и следит за их качеством.

«Скрытые строительные работы». Работы, подлежащие закрытию, принимаются генподрядчиком отдельно. Субподрядчик приступает к

выполнению последующих работ только после приемки генподрядчиком скрытых работ и составления актов освидетельствования этих работ.

«Оплата работ и взаиморасчеты». Генподрядчик обязуется после подписания им акта сдачи-приемки работ *оплатить субподрядчику установленную стоимость выполненных работ.*

При передаче субподрядчику обязательств по поставке материалов, изделий и оборудования генподрядчик одновременно передает ему часть предусмотренных сметами средств на заготовительно-складские расходы.

Субподрядчик оплачивает услуги генподрядчика (расходы, связанные с обеспечением технической документацией и координацией работ, выполняемых субподрядчиком, приемка от субподрядчика и сдача заказчику работ, выполняемых субподрядчиком, разгрузка, складирование и хранение материалов и оборудования с использованием подъемных механизмов генподрядчика, право пользования подъездными путями и временными инженерными сетями, обеспечение электроэнергией, водой, теплом и другими ресурсами, санитарно-гигиеническое и бытовое обслуживание работников субподрядной организации, помещения для персонала, связь, охрана труда и техника безопасности, пожарная и сторожевая охрана, содержание строительной площадки, подготовка объекта строительства к сдаче и др.). В настоящее время нормативов, устанавливающих размер генподрядных услуг, нет. Стоимость услуг определяется расчетом, а оплата — по факту предоставления услуг.

При производстве работ в зимнее время генподрядчик возмещает субподрядчику его дополнительные затраты в соответствии с разделом II Сборника сметных норм дополнительных затрат при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время.

Договор комплексного страхования строительно-монтажных рисков и ответственности при проведении работ *заключается генподрядчиком.*

Внесение изменений в договор

Генподрядчик вправе вносить изменения в техническую документацию

при условии, что вызываемые этим дополнительные работы по стоимости не превышают 10% от договорной цены и не меняют характера работ, предусмотренных в договоре. При этом договорная цена и сроки выполнения работ, определенные договором, корректируются.

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

К особенностям расторжения договора, предусмотренного главой «Прекращение договорных отношений», следует отнести право субподрядчика расторгнуть договор в случаях:

- финансовой несостоятельности генподрядчика или задержки им расчетов за выполненные работы на срок более установленного соглашением сторон;
- остановки генподрядчиком выполнения работ по причинам, не зависящим от субподрядчика, на срок, более установленного соглашением сторон;
- обнаружившейся невозможности использования предоставленных генподрядчиком материалов, технической документации или оборудования без ухудшения качества выполняемых работ и отказа генподрядчика от их замены;
- существенного возрастания стоимости материалов и оборудования, предоставленного им для ведения работ, которое нельзя было предусмотреть при заключении договора, и при отказе генподрядчика увеличить установленную договорную цену.

Таблица 1

Перечень документов, прилагаемых к договору субподряда

Наименование документа	Кто оформляет
Поручительства или гарантии на случай финансового банкротства	Генподрядчик
Акт о передаче фронта работ	Генподрядчик
График передачи генподрядчиком субподрядчику проектной и разрешительной документации	Генподрядчик
Протокол соглашения о договорной цене	Субподрядчик Генподрядчик
График предоставления строительной готовности	Генподрядчик
График производства работ	Субподрядчик
График поставки генподрядчиком оборудования и материалов	Генподрядчик
График поставки субподрядчиком оборудования и материалов	Субподрядчик
График выполнения пусконаладочных работ	Генподрядчик
График оплаты выполненных работ	Генподрядчик
Перечень документов, необходимых для сдачи генподрядчику выполненных работ	Субподрядчик Генподрядчик
Порядок расторжения договора	Субподрядчик Генподрядчик
Форма журнала производства работ	Заказчик подрядчик
Перечень услуг, предоставляемых генподрядчиком субподрядчику	Генподрядчик
Дополнительные соглашения, заключаемые сторонами в ходе выполнения работ	Генподрядчик Субподрядчик