

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 вернуть 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