

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА ПОДРЯДА МЕЖДУ ЗАКАЗЧИКОМ И ПОДРЯДЧИКОМ





Понятие и типы договоров подряда

Договор подряда на строительство

- хозяйственный договор, по которому подрядчик обязуется построить и сдать в установленный срок определенный объект либо выполнить обусловленные договором строительные работы, а заказчик обязуется предоставить подрядчику строительную площадку, либо обеспечить фронт работ, принять их и оплатить.

Виды работ

- Договор подряда на строительство заключается на осуществление строительства, капитального ремонта, реконструкции действующих предприятий, зданий, сооружений, выполнение монтажных, пусконаладочных и иных работ, неразрывно связанных с местом нахождения объекта.

Заказчики строительства

- Заказчиками по капитальному строительству могут выступать инвесторы или на основании поручения инвестора отечественные и иностранные граждане и юридические лица

Обязанности заказчика

- К основным обязанностям заказчика, выдавшего по своему решению задание на строительство, относятся принятие от подрядчика законченного в соответствии с договором объекта, отдельных видов или комплексов работ и окончательный расчет с подрядчиком.

Подрядчики

- Подрядчиками могут быть строительномонтажные, проектно-строительные и другие организации и предприятия, а также отдельные юридические и физические лица (граждане), получившие в установленном законом порядке право на участие в осуществлении строительства, либо организации- посредники, принимающие на себя функции по координации работ и имеющие право вести предпринимательскую деятельность.

Субподрядчики

- Подрядчик может (по согласованию с заказчиком или без него, если это отражено в договоре) привлекать для выполнения части или вида работ другие организации (субподрядчиков), заключая с ними договоры субподряда. При этом ответственность перед заказчиком за выполнение всех работ в сроки, предусмотренные договором подряда, и с необходимым качеством несет подрядчик, с которым заказчиком, заключен договор подряда.
- В этом случае подрядчик выступает перед заказчиком в качестве генерального подрядчика, а перед субподрядчиком – в качестве заказчика.

A decorative graphic on the left side of the slide, consisting of a light green vertical bar and a white rounded rectangle with a dark blue horizontal bar extending from its right side.

Типы договоров подряда на строительство

Договор «под ключ»

- заключается в случае, когда подрядчик, выполняя комплекс работ и поставок, принимает на себя ответственность за сооружение объекта и заменяет заказчика по отношению к другим лицам, участвующим в строительстве.

Договор «под готовую продукцию»

- Разновидностью (или формой дальнейшего развития) договора «под ключ» можно считать *договор «под готовую продукцию»*, когда подрядчик обязуется обеспечить пуск объекта и организовать производство готовой продукции, или же *договор «под реализацию готовой продукции»*, когда подрядчик обязуется обеспечить производство и сбыт готовой продукции, выступая, таким образом в качестве брокера. Такие взаимоотношения зачастую реализуются в организационной форме консорциума. Эти типы договоров подряда обычно заключают инженерно-консультативные фирмы, выступающие в качестве авторов проекта.

Комплексные договоры

- Традиционные *комплексные договоры* заключаются на выполнение строительных и инженерных работ, а также на поставку и монтаж оборудования, когда подрядчик берет на себя ответственность за комплекс поставок и работ. При этом часть поставок и работ, необходимых для сооружения объекта, может обеспечиваться по отдельным прямым договорам.

- Подрядчик по комплексному договору – генеральный подрядчик принимает на себя координацию работ, за которые несет ответственность перед заказчиком. Координация работ, предусмотренных в комплексном договоре, с работами, предусмотренными в других договорах, обеспечивается заказчиком, несущим ответственность за успешное завершение всех работ по сооружению объекта.

- Поскольку комплексный договор охватывает, как правило, основную часть работ и поставок, необходимых для сооружения объекта, применительно к конкретному объекту он иногда рассматривается как *генеральный договор*.

Прямые отдельные договоры

- заключаются на выполнение фиксированных объемов строительных или специальных инженерных работ на отдельных объектах, составляющих часть комплекса, с поставкой или без поставки оборудования и материалов.

- Отдельные договоры заключаются обычно тогда, когда заказчик является автором (собственником) технологии того производства, для которого строится объект. По отдельному договору подрядчик несет ответственность только по своим прямым обязательствам за свои работы и услуги, тогда как ответственность за завершение строительства объекта (комплекса) в целом и за координацию всех работ остается за заказчиком.

- Для генерального подрядчика прямым отдельным договором является распространённый договор субподряда.

Договорная документация

- В общем случае договорная документация состоит из договора и приложений, являющихся неотъемлемой его частью. Договор содержит согласованные сторонами условия сделки; приложения включают необходимые пояснения, уточнения, расшифровки, сметы, расчеты, техническую и иную документацию, а также другие материалы по усмотрению сторон.

Условия договора

- общие,
- дополнительные,
- особые

Общие условия договора

- остаются принципиально неизменными для всех случаев и являются, поэтому типовыми. Они определяются действующим законодательством. К таким условиям относятся, например, требования СНиП, ГОСТ.

Дополнительные условия

- могут предусматривать особенности конкретного предмета договора, сложившуюся практику сдачи подряда данным заказчиком, «привычки» подрядчика и т.п. В дополнительных условиях могут быть урегулированы любые положения договора. Дополнительные условия не должны противоречить общим условиям договора.

Особые условия договора

- Как общие, так и дополнительные условия для отражения в договоре специальных требований и отдельных случаев могут быть дополнены *особыми условиями договора*. Например, в особых условиях могут содержаться необходимые в единичных случаях именно по данному договору соглашения относительно гарантии о распределении риска при ущербе от наводнения, грунтовых вод, ураганных ветров и т. п.