

Содержание контракта на строительный подряд



Статьи контракта

1. Определения
2. Предмет контракта
3. Стоимость предмета контракта
4. Сроки выполнения работ
5. Условия платежей
6. Обязательства подрядчика
7. Обязательства заказчика
8. Проектирование
9. Строительство
10. Персонал подрядчика
11. Охрана стройплощадки
12. Обстоятельства непреодолимой силы
13. Страхование
14. Претензии
15. Гарантии
16. Транспорт
17. Сдача работ
18. Санкции
19. Арбитраж
20. Аннулирование контракта
21. Прочие условия
22. Вступление контракта в силу
23. Юридические адреса сторон
24. Приложения.

1. Определения

- *В первой статье* раскрывается значение применяемых в контракте терминов: «стороны», заключающие контракт; «уполномоченные лица» сторон; «контракт», «объект», «работы», «проект», «строительная площадка», «временные сооружения и приспособления», «строительная техника», «одобрение», «акт о сдаче-приемке объекта». Здесь же указываются юридические лица (субъекты договора), т.е. полное обозначение сторон договора с указанием их реквизитов. Приводится перечень всех входящих в состав договора и являющихся его неотъемлемой частью документов и материалов, включая приложения, дополнительные соглашения, чертежи, спецификации, сметы, протоколы, согласования, графики и т.п.

2. Предмет контракта

- *Во второй статье* раскрывается содержание предмета контракта. Таковым может быть не только выполнение строительно-монтажных работ, но и подготовка проекта, поставка технологического оборудования. Это – сдача и приёмка работ и объекта в целом; выполнение работ и услуг; поставки материалов, конструкций, изделий, оборудования, инвентаря, мебели, эксплуатационных материалов и т.п.

3. Стоимость предмета контракта

- *В третьей статье* приводится стоимость предмета торгов, в частности: общая стоимость работ, выполняемых подрядчиком по контракту; стоимость 1 кв. м. с учетом сдачи «под ключ»; условия неизменяемости цены, возмещения дополнительных расходов подрядчика (включая расчёт цен); расшифровка цены по объектам и работам.

4. Сроки выполнения работ

- *В четвертой статье* определяются сроки выполнения работ. Как правило, указывается крайний срок завершения работ. Предусматривается также порядок внесения коррективов в сроки выполнения работ, если в этом возникнет необходимость. Перечисляются случаи, при наступлении которых подрядчик имеет право на беспорное продление сроков строительства.

5. Условия платежей

- *В пятой статье* определяются условия платежа. Если предусматривается использование авансовых платежей, то указывается, в каком размере (как правило, процентном) и в какой срок они будут осуществляться. Устанавливается также, как будет происходить окончательный расчет, в какой валюте будут производиться платежи.

6. Обязательства подрядчика

- *В шестой статье* описываются обязательства подрядчика. Как правило, на подрядчика возлагаются следующие обязательства: выполнение всех работ в объеме и сроки, предусмотренные контрактом; поставка всех необходимых для выполнения работ, согласно проекту, материалов, конструкций, оборудования, комплектующих изделий и строительной техники; информирование заказчика о ходе проведения работ по строительству; обеспечение подготовки объекта к сдаче в эксплуатацию.

7. Обязательства заказчика

- *В седьмой статье* описываются обязательства заказчика. В его обязанности, как правило, входит: передача, по соответствующему акту, в распоряжение подрядчика строительной площадки; обеспечение подвода системы отопления, водоснабжения, электричества и телефонных линий вне здания; оплата выполненных подрядчиком работ; приобретение необходимых разрешений для начала выполнения работ и т.п.

8. Проектирование

- *В восьмой статье* определяется, кем разрабатывается проектная документация и как она в конечном итоге согласовывается. В последнее время разработка проекта возлагается на подрядчика. В этой статье указывается, на каком языке составляется проектная документация, в каком количестве, в какой срок она должна быть согласована с заказчиком. Здесь же указываются стадии проектирования (их количество и содержание) и по каким нормам оно проводится; даётся инструкция по эксплуатации оборудования; обосновывается право собственности на проектную документацию (право использования), право заказчика на выдачу указаний по изменению работ, основание для возмещения затрат, оформление дополнительных работ и затрат.

9. Строительство

- *В девятой статье* освещаются вопросы, связанные с будущим строительством. В частности, заказчик определяет уполномоченного представителя, через которого он будет оперативно решать вопросы, связанные с выполнением работ. Здесь же, в этой статье приводятся условия достижения подрядчиком качества исполнения строительных работ и порядок осуществления контроля качества работ и применяемых строительных материалов, и в особенности скрытых строительных работ.

10. Персонал подрядчика

- *В статье десятой* приводятся сведения о составе, квалификации, опыте и компетенции специалистов подрядной строительной организации. В случае выезда работников за границу, в этой статье должны быть приведены дополнительные сведения о расходах, связанных с поездками, о режиме рабочего дня. Приводятся данные о режиме работы, о социальном обслуживании (включая разделение расходов между заказчиком и подрядчиком), по вопросам размещения, медицинской помощи, обеспечение транспортом и т.п.

11. Охрана стройплощадки

- *В одиннадцатой статье* рассматриваются вопросы охраны строящегося объекта. Ответственность за охрану имущества, оборудования возлагается, как правило, на подрядчика.

12. Обстоятельства непреодолимой силы

- *В статье двенадцатой* перечисляются обстоятельства, наступление которых приводит к освобождению сторон за частичное или полное неисполнение обязательств по контракту. К таким обстоятельствам могут быть отнесены: война, волнения, забастовки, восстание или гражданская война, радиоактивное облучение, превышающее установленные нормы, пожар, наводнение, землетрясение, аварии на транспорте. Срок исполнения обязательств по контракту, при этом, отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

13. Страхование

- *В тринадцатой статье затрагиваются вопросы страхования подрядчика. Возможны следующие виды страхования: страхование от всех видов риска; страхование транспорта; страхование обязательств; страхование персонала подрядчика от несчастного случая. Приводится перечень объектов страхования с указанием их стоимости и сроки страхования; предельный размер компенсации по страхованию ответственности перед третьими лицами; перечень действий и объектов, в отношении которых подрядчик не несёт ответственности и не должен производить возмещение ущерба и убытков.*

14. Претензии

- *В четырнадцатой статье* перечисляются случаи, при которых подрядчик может предъявить претензии заказчику. Претензии предъявляются с целью компенсации убытков по контракту.

15. Гарантии

- *В пятнадцатой статье* перечисляются гарантии подрядчика по объему и качеству выполняемых работ, по устранению дефектов. Здесь же устанавливается продолжительность гарантийного периода. В проектировании они проявляются в соответствии нормам, ответственности за расчёты, долговечности; в строительном-монтажных работах – объёмах, формах, качестве; в оборудовании – мощности, сроках гарантии, исправлении дефектов (в гарантийные сроки), продление гарантийных сроков.

16. Транспорт

- *В шестнадцатой статье указывается, каким транспортом будут доставляться товары. Если товары будут доставляться из-за границы, то должен быть предусмотрен таможенный контроль ввозимого оборудования. Должны быть указаны также требования к упаковке и маркировке ввозимых товаров в соответствии с инструкциями международной транспортной организации.*

17. Сдача работ

- *В статье семнадцатой освещается порядок и приёмка работ. В частности, приводятся регламент сдачи и приёмки (стадии, сроки, процедуры и программы испытаний) перечень документов, обязанности заказчика, возмещение дополнительных расходов подрядчику.*

18. Санкции

- *В статье восемнадцатой* отражается имущественная ответственность сторон за выполнение договорных обязательств.

19. Арбитраж

- *В статье девятнадцатой* освещается порядок разрешения споров и разногласий, которые могут возникнуть между сторонами при выполнении контракта. Рекомендуется разрешать их путем переговоров. Если же не удастся разногласия решить дружеским путем, то они подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством Международного арбитража. Указывается место арбитражного разбирательства, арбитры, применяемое законодательство, а также на каком языке осуществляется разбирательство.

20. Аннулирование контракта

- *В статье двадцатой* рассматриваются вопросы аннулирования контракта. Контракт может быть аннулирован по согласию сторон. Сторона, желающая аннулировать контракт, должна письменно уведомить об этом другую сторону. Основаниями для расторжения договора могут быть таковыми в случае их одновременности появления. Каждое основание для расторжения договора должно быть достаточным независимо от их совокупности.

21. Прочие условия

- *В двадцать первой статье* перечисляются прочие условия исполнения контракта. Например: подрядчик может гарантировать освобождение заказчика от всех претензий и судебных исков в случае нарушения патентных прав, товарных знаков, изменений в конструкции или других авторских прав в отношении к рабочей документации, здесь должны быть обговорены условия по взаимоотношению сторон в случае обнаружения на территории строящегося объекта геологическую и археологическую ценности.

22. Вступление контракта в силу

- *В статье двадцать второй* указывается дата вступления контракта в силу и время его действия. Здесь также указывается место подписания контракта, в скольких экземплярах он составлен и на скольких страницах.

23. Юридические адреса сторон

- *В статье двадцать третьей* приводятся юридические адреса сторон.

24. Приложения

- *В статье двадцать четвертой* даются приложения к контракту. В качестве таких приложений могут быть: технические спецификации, разбивка цен, разбивка стоимости по позициям, положение о строительной площадке и другое.