

**Особенности размещения
заказов на выполнение
проектных, строительных
и ремонтных работ**

Виды строительных работ

**Постановление Госстроя России от 05.03.2004 № 15/1
(МДС 81-35.2004)**

К строительным работам относятся:

- Архитектурно-планировочные работы на местности**
- Проектно-изыскательские работы**
- Строительство, ремонт, реконструкция**
- Строительство автомобильных дорог**
- Прочие работы**

Предупредительный (текущий) ремонт заключается в систематически и своевременно проводимых работах по предупреждению износа конструкций, отделки, инженерного оборудования, а также работах по устранению мелких повреждений и неисправностей...

К капитальному ремонту зданий и сооружений относятся работы по восстановлению или замене отдельных частей зданий (сооружений) или целых конструкций, деталей и инженерно-технического оборудования в связи с их физическим износом и разрушением на более долговечные и экономичные, улучшающие их эксплуатационные показатели.

К капитальному ремонту наружных инженерных коммуникаций и объектов благоустройства относятся работы по ремонту сетей водопровода, канализации, теплогазоснабжения и электроснабжения, озеленению дворовых территорий, ремонту дорожек, проездов и тротуаров и т.д.

Выбор способа размещения заказа

ч. 4 ст. 10 ФЗ-94

4. Размещение заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд, которые соответственно производятся, выполняются, оказываются не по конкретным заявкам заказчика, уполномоченного органа, для которых есть функционирующий рынок и сравнивать которые можно только по их ценам, **осуществляется путем проведения аукциона.** Перечни товаров, работ, услуг, размещение заказов соответственно на поставки, выполнение, оказание которых осуществляется путем проведения аукциона, устанавливаются Правительством Российской Федерации. В случае, если товары, работы, услуги включены в указанные перечни, размещение заказов на поставки таких товаров, выполнение таких работ, оказание таких услуг для государственных или муниципальных нужд путем проведения конкурса не допускается и осуществляется в соответствии с частью 4 настоящей статьи.

ч. 4.1 ст. 10 ФЗ-94

4.1. Размещение заказа на выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, в том числе автомобильных дорог, временных построек, киосков, навесов и других подобных построек, для государственных или муниципальных нужд **осуществляется путем проведения открытого аукциона в электронной форме.** Размещение заказа на выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту особо опасных, технически сложных объектов капитального строительства, а также искусственных дорожных сооружений, включенных в состав автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения, **осуществляется путем проведения конкурса или открытого аукциона в электронной форме.**

ч. 4.2 ст. 10 ФЗ-94

4.2. Размещение заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для нужд заказчиков, включенных в указанные в части 4 настоящей статьи перечни товаров, работ, услуг, осуществляется путем проведения *открытого аукциона в электронной форме*.

**Перечень товаров, работ, услуг, размещение заказов
соответственно на поставки, выполнение, оказание
которых осуществляется путем проведения аукциона
(РП РФ от 27.02.2008 № 236-р)**

Код по ОКДП ОК 004-93	Наименование
4500000<*>	Услуги строительные и объекты строительства (кроме кодов 4510100, 4510110, 4510120, 4529000, 4530800-4530811)

*В том числе размещение заказов на выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту особо опасных, технически сложных объектов капитального строительства, а также искусственных дорожных сооружений, включенных в состав автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения, осуществляется путем проведения конкурса или аукциона

Ст. 48.1 Градостроительного кодекса РФ (ГрК РФ)

К особо опасным и технически сложным объектам относятся, например:

- объекты использования атомной энергии;
- гидротехнические сооружения первого и второго классов;
- линейно-кабельные сооружения связи и сооружения связи, определяемые в соответствии с законодательством;
- линии электропередачи и иные объекты электросетевого хозяйства напряжением 330 киловольт и более;
- объекты космической инфраструктуры;
- аэропорты и иные объекты авиационной инфраструктуры;
- объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;
- метрополитены;
- тепловые электростанции мощностью 150 мегаватт и более.

В Перечень (РП РФ от 27.02.2008 № 236-р) в том числе

ВОШЛИ

4510030	Услуги по сносу
4520080	Строительство зданий и сооружений «под ключ», включая ремонт и реконструкцию
4530000	Услуги по монтажу оборудования
4530010	Прокладка наружных и внутренних инженерных сетей и систем
4530018	Монтаж санитарно-технического оборудования
4540020	Отделочные работы
4540030	Благоустройство территории
4540031	Устройство ограждений и оград
4540032	Устройство зеленых насаждений (обработка почв, устройство газонов, посадка деревьев и кустарников, устройство цветников)
4540040	Устройство дорожных оснований и покрытий
4540050	Устройство железнодорожных путей

В Перечень (РП РФ от 27.02.2008 № 236-р) не вошли

4510100	Исследование грунта
4510110	Разведочное бурение
4510120	Архитектурно-планировочные работы на местности (<i>см. совместное письмо МЭРТ и ФАС России от 27.03.2008 № 3663-АП/Д05</i>)
4529000	Здания и сооружения для органов государственного управления, обороны, государственной безопасности, финансов и иностранных представительств:
4529010	<i>Здание административное универсальное</i>
4529020	<i>Здание административное со специальными средствами охраны и коммуникаций</i>
4529030	<i>Здания банков</i>
4529040	<i>Здания органов правосудия</i>
4529050	<i>Здания для иностранных представительств</i>
4530000	Монтаж оборудования учреждений здравоохранения и предприятий медицинской промышленности

**Требования к участникам размещения
заказа (УРЗ) при закупке работ по
строительству, реконструкции,
капитальному и текущему ремонту**

Общие требования к участникам размещения заказа путем проведения торгов установлены в ст. 11 ФЗ-94:

- 1) соответствие участников размещения заказа требованиям, устанавливаемым в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг, являющихся предметом торгов;
- 2) непроведение ликвидации участника размещения заказа - юридического лица и отсутствие решения арбитражного суда о признании участника размещения заказа - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;
- 3) неприостановление деятельности участника размещения заказа в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на участие в конкурсе или заявки на участие в аукционе;

- 4) отсутствие у участника размещения заказа задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год, размер которой превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов участника размещения заказа по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период. Участник размещения заказа считается соответствующим установленному требованию в случае, если он обжалует наличие указанной задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации и решение по такой жалобе на день рассмотрения заявки на участие в конкурсе или заявки на участие в аукционе не принято.

п. 2 ч. 2 ст. 11 ФЗ-94

2) отсутствие в предусмотренном настоящим Федеральным законом реестре недобросовестных поставщиков сведений об участниках размещения заказа

ч. 2.1. ст. 11 ФЗ-94

2.1. В случае, если при размещении заказа на выполнение **работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту** объекта капитального строительства путем проведения аукциона начальная (максимальная) цена контракта (цена лота) составляет **пятьдесят миллионов рублей** и более, заказчик, уполномоченный орган **вправе** установить также участникам размещения заказа требование выполнения ими за последние пять лет, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, работ по строительству..., относящихся к той же группе ... работ...стоимость которых составляет не менее чем двадцать процентов начальной (максимальной) цены контракта (цены лота)

Свое соответствие этим требованиям заказчика (уполномоченной организации) участник размещения заказа подтверждает **самостоятельно**, путем предоставления в составе заявки на участие в торгах следующих документов:

- копии разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;
- копии акта приемки объекта капитального строительства, за исключением случая, если застройщик являлся лицом, осуществляющим строительство.

Особенности требований к УРЗ

при выполнении заказов, установленные ГрК РФ
ч.2 ст.47, ч.4 ст.48, ч.2 ст.52

виды работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, **которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства**, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией (СРО) свидетельства о допуске к таким видам работ

ч. 2 ст. 47

2. Виды работ *по инженерным изысканиям*, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться **ТОЛЬКО** индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, **имеющими** выданные саморегулируемой организацией **свидетельства о допуске к таким видам работ**.
Иные виды работ по инженерным изысканиям могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

ч.5 ст.48

Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, организует и координирует работы по подготовке проектной документации, несет ответственность за качество проектной документации и ее соответствие требованиям технических регламентов. Лицо, осуществляющее *подготовку проектной документации*, **вправе** выполнять определенные виды работ по подготовке проектной документации самостоятельно **при условии соответствия такого лица требованиям, предусмотренным частью 4 настоящей статьи**, и (или) с привлечением других соответствующих указанным требованиям лиц.

Этот участник является генпроектировщиком

ч.3 ст.53

Лицо, осуществляющее строительство, организует и координирует работы по строительству, реконструкции капитальному ремонту объектов капитального строительства, обеспечивает соблюдение требований проектной документации, технических регламентов, техники безопасности в процессе указанных работ и несет ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации. Лицо, *осуществляющее строительство*, **вправе** выполнять определенные виды работ по строительству, реконструкции капитальному ремонту объекта капитального строительства **самостоятельно при условии соответствия такого лица требованиям, предусмотренным частью 2 настоящей статьи, и (или) с привлечением других соответствующих этим требованиям лиц.**

Этот участник является генподрядчиком

Приказ Минрегиона России от 30.12.2009 № 624

7. Работы по **организации** инженерных изысканий привлекаемым на основании договора застройщиком или уполномоченным им юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным подрядчиком)
13. Работы по **организации** подготовки проектной документации, привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным проектировщиком)
33. Работы по **организации** строительства, реконструкции и капитального ремонта привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным подрядчиком)

Письмо ФАС России от 09.02.2011

«Участник размещения заказа для участия в торгах обязан иметь допуск СРО на осуществление функций генерального подрядчика. Это необходимое и достаточное условие. В случае, если такой допуск у участника размещения заказа отсутствует, он не допускается к участию в торгах вне зависимости от наличия у него обычных допусков. »

Таким образом, предпринимателям для участия в госзаказе на строительные работы необходимо получить **допуск на генподряд**. Его наличие позволяет участвовать в торгах и привлекать к работе по контракту субподрядчиков, но не позволяет генеральному подрядчику самостоятельно выполнять данный контракт, если у него нет необходимых допусков СРО.

(ФАС, 09 февраля 2011)

ч. 1.1. ст. 55.8 ГрК РФ

1.1. Индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, имеющее свидетельство о допуске к работам по организации подготовки проектной документации или организации строительства, вправе выполнять указанные работы при условии, **если стоимость подготовки проектной документации или строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства по одному договору не превышает планируемую стоимость подготовки проектной документации или строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, исходя из размера которой членом саморегулируемой организации был внесен взнос в компенсационный фонд саморегулируемой организации в соответствии с частями 6 или 7 статьи 55.16 настоящего Кодекса.** Количество договоров о выполнении работ по организации подготовки проектной документации или организации строительства, которые могут быть заключены таким членом саморегулируемой организации, не ограничиваются.

Соотношение размеров взносов в компенсационный фонд и заключаемых договоров

Проектирование			Строительство		
Взнос в КФ	Взнос в КФ при страх.	Сумма сделки	Взнос в КФ	Взнос в КФ при страх.	Сумма сделки
500 т.р.	150 т.р.	5 млн.р.	1 млн р.	300 т.р.	10 млн р.
750 т.р.	250 т.р.	25 млн р.	1,5 млн р.	500 т.р.	60 млн р.
1,5 млн р.	500 т.р.	50 млн р.	3 млн р.	1 млн р.	500 млн р.
3 млн р.	1 млн р.	до 300 млн р.	6 млн р.	2 млн р.	до 3 млрд р.
4,5 млн р.	1,5 млн р.	300 млн р. и более	10 млн р.	3 млн р.	до 10 млрд р.
			30 млн р.	10 млн р.	10 млрд р. и более

Другие виды работ, требующие допуска СРО

Приказ Минрегиона России от 30.12.2009 № 624

в Перечень включены в том числе следующие виды работ:

- 8. Работы по подготовке проектов организации строительства, сносу и демонтажу зданий и сооружений, продлению сроков эксплуатации и консервации.**
- 32. Работы по осуществлению строительного контроля привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем.**

ПИСЬМО Минрегионразвития России от 15 июня 2010 г. N 24099-РП/08

В соответствии с частью 9 статьи 55.8 Градостроительного кодекса Российской Федерации ... свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, **выдается саморегулируемой организацией...без ограничения срока и территории его действия.** Таким образом, прекращение действия Приказа Минрегиона России от 9 декабря 2008 г. № 274 формально не отменяет действие свидетельств о допуске, выданных в соответствии с данным Приказом. Организации и индивидуальные предприниматели вправе выполнять работы, указанные в свидетельстве, выданном на основании Приказа Минрегиона России от 9 декабря 2008 г. № 274, и прямо предусмотренные Приказом № 624.

**Таблица соответствия видов работ,
отнесённых Минрегионом России
к работам, которые оказывают влияние на
безопасность объектов капитального
строительства в соответствии с приказами
Минрегиона России № 274 и № 624 дана в
письме от 13.07.2010 № 26873-КК/08**

«...обратите внимание, что допуск СРО можно требовать только в том случае, если планируемый к строительству объект относится к “капитальным” и требуется разрешение на его строительство. Кроме того, не допускается требовать от участников размещения заказа предоставления в составе заявки допуска СРО на те виды работ, для выполнения которых он не нужен в соответствии с действующими приказами Минрегиона России.»

(Письмо ФАС России от 09.02.2011)

Виды работ, не требующие допуска СРО

Приказ Минрегиона России от 30.12.2009 № 624, п.2

«2. Установить, что Перечень не включает в себя виды работ по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту в отношении объектов, для которых не требуется выдача разрешения на строительство в соответствии с частью 17 статьи 51 ГрК РФ...»

Для выполнения этих работ не допускается требовать допуск саморегулируемой организации

Виды саморегулируемых организаций (ст. 55.3 ГрК РФ)

<p>СРО, основанные на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания</p>	<p>СРО, основанные на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации</p>	<p>СРО, основанные на членстве лиц, осуществляющих строительство</p>
--	--	--

По всем трем видам СРО ведутся отдельные реестры, посмотреть которые можно на сайте <http://www.gosnadzor.ru>

**Подготовка
технического задания
на выполнение проектных,
строительных и ремонтных
работ**

Предмет контракта

- Разработка проектной документации, сметной документации
- Строительство нового объекта
- Реконструкция зданий и сооружений
- Модернизация, с заменой строительных элементов
- Текущий, капитальный ремонт зданий и сооружений
- Выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ

В один лот можно включать:

- **«...проектно-изыскательские и строительные работы, предусмотренные документацией об аукционе, являются технологически и функционально взаимосвязанными, и их размещение одним лотом не противоречит законодательству о размещении заказов...» (решение ФАС России от 28.12.2009 по делу № К-1226/09)**
- **«...Согласно документации об аукционе, предметом аукциона является выполнение комплекса работ по проектированию и строительству объектов заказчика «под ключ». В связи с тем, что указанные работы составляют единый комплекс, заказчиком правомерно объединены в составе одного лота работы по проектированию и строительству объектов заказчика «под ключ» (УФАС по Москве, решение от 18.08.2010 по делу № 10-02/57-1316/10)**

Позиция Минэкономразвития

Письмо от 25.09.2008 № ДО5-4076:

«...представляется правомерным объединение проектно-изыскательских и строительных работ в один лот, при условии, что данные работы являются составной частью комплексного процесса создания готовой строительной продукции».

Нормативная база

<p>Проведение инженерных изысканий (ИИ)</p>	<p>Ст. 47 ГрК ПП РФ от 19.01.2006 № 20 «Положение о выполнении ИИ для подготовки ПД строительства, реконструкции, капитального строительства объектов капитального строительства (ОКС)»</p>
<p>Подготовка проектной документации (ПД)</p>	<p>ч.1, ч.3 ст. 48 ГрК ПП РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов ПД и требования к их содержанию»</p>
<p>Экспертиза ПД и результатов ИИ</p>	<p>ч.1, ч.2, ч.3, ч.3.1 ст. 49 ГрК ПП РФ от 05.03.2007 № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы ПД и результатов ИИ »</p>
<p>Проверка достоверности сметной стоимости</p>	<p>ПП РФ от 18.05.2009 № 427 «О порядке проведения проверки достоверности сметной стоимости ОКС»</p>

<p>Разрешение на строительство</p>	<p>ч.2, ч.17 Ст. 51 ГрК ч.2 ст.3 ФЗ-169 от 17.11.1995 «Об архитектурной деятельности в РФ» ПП РФ от 24.11.2005 № 698 «О форме разрешения на строительство»</p>
<p>Допуск от СРО</p>	<p>ст. 55 ГрК Приказ Минрегиона России от 30.12.2009 № 624</p>
<p>Строительный контроль</p>	<p>ч. 4 ст. 53 ГрК ПП РФ от 21.06.2010 № 468 «О порядке проведения строительного контроля... »</p>
<p>Госстройнадзор</p>	<p>ПП РФ от 01.02.2006 № 54 «Положение об осуществлении строительного надзора в РФ»</p>

Предмет контракта – проектные работы

Проектная документация требуется при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта:

- ч.1 ст. 48 ГрК**
- ПП РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»**

ТЗ на проектные работы

Основа:

- результаты инженерных изысканий, задание на проектирование, в соответствии с Техрегламентом безопасности зданий и сооружений
- ст. 23 ФЗ-169 от 17.11.1995 «Об архитектурной деятельности в РФ»
- документы, предусмотренные п.6 ст. 48 ГрК:
- В случае, если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик **обязан** предоставить такому лицу:
 - 1) градостроительный план земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;
 - 2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);
 - 3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

Содержание задания на проектирование

*(ч.11 ст.4 Техрегламента о безопасности зданий и сооружений
ФЗ-384 от 30.12.2009)*

- назначение;
- принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и др. объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность;
- возможность опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания и сооружения;
- принадлежность к опасным производственным объектам;
- пожарная и взрывопожарная опасность;
- наличие помещений с постоянным пребыванием людей;
- уровень ответственности

Предмет контракта - текущий ремонт

Содержание задания на проектирование

- Дефектные ведомости, ведомости объемов работ, локально-сметные расчеты (ЛСР)
- Особенности порядка приемки работ
- Обязанность передать копии документов на применяемые материалы (сертификаты соответствия или декларации о соответствии. См. ПП РФ от 01.12.2009 № 982 «Единые перечни продукции подлежащей сертификации...»)

**Предмет контракта - капитальный ремонт,
новое строительство**

ч. 2 ст. 51 ГрК

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется **на основании разрешения на строительство**, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

ч.1 ст.51 ГрК

Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Часть 17 статьи 51 ГрК РФ

17. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- 1) строительство гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- 2) строительство, реконструкцию объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и др.);
- 3) строительство на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- 4) изменение объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
- 5) иных случаях, если в соответствии с настоящим Кодексом, законодательством субъектов РФ о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Другие исключения из приказа № 624 (не требуется допуск СРО)

- 1) объекты индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем 3, предназначенных для проживания не более чем 2 семей);
- 2) жилые дома с количеством этажей не более чем 3, состоящих из нескольких блоков, количество которых не превышает 10 и каждый из которых предназначен для проживания 1 семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);
- 3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем 3, состоящих из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает 4, в каждой из которых находится несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

Содержание задания на проектирование

- Проектная документация с положительным заключением экспертизы
- Особенности порядка приемки работ (СНиП 3.01.04-87)
- Обязанность передать копии документов на применяемые материалы (сертификаты соответствия или декларации о соответствии. См. ПП РФ от 01.12.2009 № 982 «Единые перечни продукции подлежащей сертификации...»)
- Обязанность обеспечить авторский надзор, строительный контроль, государственный строительный надзор
- Перечни специального монтируемого оборудования

Договор подряда на строительные (ремонтные) работы

При заключении договоров строительного подряда стороны руководствуются главой 37 «Подряд» ГК РФ.

Договор подряда на строительные работы регламентирует отношения заказчика и подрядчика и определяет их имущественную ответственность за невыполнение договорных обязательств.

В тексте договора не должны содержаться пункты, противоречащие законодательству, а также не относящиеся к взаимоотношениям сторон по договору.

Возможность привлечения генподрядчиком субподрядных организаций регламентируется статьей 706 ГК РФ:

«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».

Правила привлечения субподрядчиков

- Нельзя включать условие о согласовании субподрядчиков или о запрете их привлечения
- При рассмотрении заявок **не учитываются** лицензии и допуски от СРО, выданные субподрядчикам
- Заказчик и субподрядчик не вправе предъявлять друг другу требования, связанные с нарушением контракта (если иное не предусмотрено контрактом)
- Если подрядчик – бюджетное учреждение, привлечение субподрядчика возможно только с учетом положений ФЗ-94
- С согласия генподрядчика заказчик вправе заключать договоры на выполнение отдельных видов работ с другими лицами (на основании п. 4 ст. 706 ГК РФ)
- Требования о наличии допуска на выполнение соответствующих видов работ предъявляются к УРЗ, а не к субподрядчику (*письма МЭР от 10.12.2008 № ДО5-5658, от 11.03.2009 № ДО5-1188, от 12.08.2009 № ДО5-4030*)

Заказчик может заключать и прямые договоры на выполнение определенных видов работ, минуя генподрядную организацию, но в соответствии с пунктом 4 статьи 706 ГК РФ для этого **требуется согласие генподрядчика**. В данном случае ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение работы непосредственно перед заказчиком несут организации, с которыми заключены такие соглашения.

Существенные условия договора подряда на строительные работы:

- Предмет договора строительного подряда. Им являются «результат выполненной работы», то есть объект нового строительства (реконструкции, ремонта) или иные работы, связанные со строящимся объектом
- Срок договора строительного подряда. Необходимо указывать два срока: срок начала и срок окончания работы. Нарушение подрядчиком сроков окончания строительных работ может быть основанием для расторжения договора строительного подряда (п.10 информационного письма Президиума ВАС РФ ОТ 24.01.2000 № 51).
- Цена договора строительного подряда.

Дополнительные условия договора строительного подряда

- качество работ
- гарантия качества работ, определение гарантийного срока, на протяжении которого подрядчик гарантирует достижение результатами работы показателей, указанных в технической документации, и возможность их эксплуатации в соответствии с договором строительного подряда

Могут быть внесены условия:

- о страховании объекта строительства (ст. 742 ГК РФ)
- о порядке внесения изменений в техническую документацию (ст. 744 ГК РФ)

Случайные условия договора подряда

- Случайные условия - условия, которые включаются в содержание договора только по усмотрению сторон. Эти случайные условия либо дополняют обычные условия, либо изменяют эти обычные условия, которые зафиксированы в законе. Если случайное условие отсутствует в тексте договора, то это не влияет на действительность договора. Таким образом, **договор подряда строительных работ** может содержать любые случайные условия по усмотрению сторон.

Виды договора строительного подряда

- договор **генерального** строительного подряда (договор генподряда), заключаемый между заказчиком и генподрядчиком;
- договор строительного **субподряда** (договор субподряда), сторонами которого являются подрядчик и субподрядчик.

Приложения

к договору строительного подряда

- Календарный план проведения работ
- Техническое задание
- Перечень материалов
- Перечень оборудования
- Смета
- Правоустанавливающие документы на земельный участок
- Разрешение заказчика на проведение работ
- Разрешение исполнителя на проведение работ
- Регламент проведения работ

Сопутствующие документы к договору строительного подряда

- Акт приема-передачи оборудования
- Акт приема-передачи технической документации
- Акт о приемке выполненных работ (форма КС-2)
- Справка о стоимости работ и затрат (форма КС-3)
- Дополнительное соглашение
- Протокол разногласий
- Протокол согласования разногласий