

№ 3 (189) март

ЭКОНОМИКА

**И УЧЕТ В
СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

В НОМЕРЕ

ОРГАНИЗАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА
СТРАХОВАНИЕ
РАЗНОЕ
СПРАВОЧНИК

2014

Оглавление

Организация строительства

Методические рекомендации по составлению договоров подряда на строительство в Российской Федерации	3
Общий журнал работ	44

Страхование

О страховых тарифах на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний на 2014 год и на плановый период 2015 и 2016 годов.....	56
Об установлении коэффициента индексации размера ежемесячной страховой выплаты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний..	57
О дополнительных тарифах страховых взносов	57
Куда подавать заявление о выборе НПФ или переходе обратно в ПФР? ...	64

Разное

Изменение Федерального законодательства с 1 января 2014 года.....	72
---	----

Ответы на вопросы	76
-------------------------	----

Справочник

Форма кадастровой справки о кадастровой стоимости объекта недвижимости.....	79
---	----

Организация строительства

Методические рекомендации по составлению договоров подряда на строительство в Российской Федерации

Утверждены Протоколом
Межведомственной комиссии
по подрядным торгам
при Госстрое России
от 5 октября 1999 г. N 12

Методические рекомендации по составлению договоров подряда на строительство в Российской Федерации, утвержденные Протоколом Межведомственной комиссии по подрядным торгам при Госстрое России от 05.10.1999 N 12, в соответствии с которым к цене строительного подряда применяется понижающий коэффициент, носят рекомендательный характер.

Введение

«Методические рекомендации по составлению договоров подряда на строительство в Российской Федерации» (далее — Рекомендации) разработаны Аналитическим центром «Концепт», Центральным научно-исследовательским институтом экономики и управления в строительстве (ЦНИИЭУС) Госстроя России и Российской ассоциацией организаторов подрядных торгов и стоимостного инжиниринга (РАТСИ).

Основу данной разработки составили нормативные документы Российской Федерации, регламентирующие процесс составления и заключения договоров подряда на строительство, в частности, использовались «Руководство по составлению договора подряда на строительство в Российской Федерации», разработанное и одобренное коллегией Минстроя России в 1992 году, Постановление Правительства Российской Федерации от 14 августа 1993 г. N 812 «Об утверждении Основных положений порядка заключения и исполнения государственных контрактов (договоров подряда) на строительство объектов для федеральных государственных нужд в Российской Федерации». Широко использована в работе отечественная и зарубежная практика составления и заключения договоров подряда. Кроме того, Рекомендациями учтены методические разработки в области изменений условий договора, в частности, стоимости предмета договора, что весьма важно в современных сложных экономических условиях, а также опыт осуществления преддоговорной работы (проведения переговоров, рекламной деятельности подрядчиков и т.п.). Используются действующие методические рекомендации по разработке отдельных разделов и условий договора подряда, одобренные Госстроем России.

Законодательной базой данной разработки являются Гражданский кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «Об инвестиционной деятель-

ности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

Настоящие Рекомендации представляют собой первую часть комплекса методических документов, обеспечивающего договорные отношения при выполнении различных работ и оказании услуг в инвестиционно-строительной деятельности: проектные и изыскательские работы, строительно-монтажные и пусконаладочные работы, научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы, комплексные работы по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию производственных мощностей и объектов (строительство «под ключ»), консультационные услуги и др.

1. Основные положения

1.1. Данными Рекомендациями необходимо руководствоваться при заключении договоров подряда на строительство объектов за счет всех источников финансирования. Для обозначения договоров подряда на строительство, государственных контрактов (если строительство осуществляется для государственных нужд), контрактов на строительство с иностранной фирмой в настоящих Рекомендациях используется термин «договор».

Приведенные в настоящих Рекомендациях формы договоров являются примерными (рекомендуемыми) и при составлении договоров некоторые условия, закрепленные в этих примерных формах, могут варьироваться в зависимости от особенностей объекта строительства, вида строительных работ и др.

1.2. Условия договора должны соответствовать действующему законодательству, ГОСТам и строительным нормам и правилам.

1.3. Договор является основным документом, регулирующим отношения его сторон в процессе выполнения предусмотренных в нем обязательств. Условия договора отражают частные особенности деятельности его участников и отношений между ними, которые не могут в полной мере регулироваться обобщенными положениями законодательных и нормативных актов.

1.4. Наличие договора при выполнении строительных, монтажных и других подрядных работ при строительстве объектов является основанием защиты прав хозяйствующих субъектов.

1.5. Договорные отношения строятся на основе юридической и экономической самостоятельности сторон, равных прав и свободного волеизъявления при взаимном интересе в выполнении договора.

При заключении договора стороны, кроме прав, закрепленных за ними в Гражданском кодексе, приобретают обязанности, определенные в договоре, исходя из признания прав каждой из сторон.

1.6. Договор может быть двусторонним и многосторонним (более двух сторон). Многосторонний договор, как правило, заключается при необходимости увязки в одном документе деятельности нескольких участников инвестиционной деятельности и невозможности (или затруднительности) регулирования их отношений в двусторонних договорах.

1.7. При составлении текста договора каждая из сторон учитывает собственный опыт составления договоров, особенности нового предмета договора и старается максимально обеспечить защиту своих интересов при уважении интересов другой стороны и доброй воли сотрудничества.

1.8. При составлении текста договора следует руководствоваться следующими принципами:

- предметность и объективность условий договора;
- полнота содержания договора, предусматривающая все возможные изменения внешних и внутренних обстоятельств;
- необходимость и достаточность содержательной части договора;
- уважение требований другой стороны и конфиденциальность;
- возможность внесения изменений и дополнений в договор в пределах срока его действия;
- определение материальной и иной ответственности за нарушение, некачественное или несвоевременное исполнение сторонами условий договора;
- разрешение разногласий и конфликтных ситуаций путем переговоров и взаимных консультаций;
- точное определение того, кто несет вспомогательные по отношению к производству работ расходы, в том числе таможенные расходы, связанные с ввозом и/или вывозом (в том числе временным) материалов, машин, механизмов и оборудования, необходимых для производства работ;
- точное распределение обязательств по страхованию различных строительных рисков (в т.ч. по страхованию оборудования, отдельных строительных конструкций и персонала);
- согласованный выбор арбитражного суда, которым воспользуются стороны в случае невозможности разрешения споров без привлечения третьих лиц;
- согласованный порядок взаимодействия сторон в случае наступления форс-мажорных обстоятельств и пересмотра в связи с этим договорных обязательств.

1.9. Договор подписывается сторонами в количестве экземпляров, необходимых для каждой стороны (не менее двух). В целях обеспечения аутентичности текстов экземпляров договора сторонам рекомендуется подписывать каждую страницу договора. Это могут осуществлять лица, уполномоченные каждой из сторон.

В договоре указывается, что после его подписания теряют силу все предварительные переговоры, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях, предметом которых являлись отдельные аспекты данного договора и совместные решения по данному договору.

1.10. Для однозначного толкования понятий и терминов, используемых при составлении текстов договоров, в Приложении 1 к настоящим Рекомендациям приводится Словарь терминов.

1.11. При составлении договора с инофирмой (вне зависимости от того, является она заказчиком или подрядчиком) рекомендуется составлять текст

договора на двух языках и подписывать каждую страницу договора представителям всех сторон договора.

2. Преддоговорная работа

2.1. Порядок подготовки решений по договору, заключаемому по результатам конкурса на работы и услуги в строительстве

2.1.1. Реализация бюджетных инвестиций всех уровней при строительстве, реконструкции, ремонте и обслуживании объектов осуществляется, как правило, на конкурсной основе. При проведении конкурсов на размещение заказов на выполнение работ, оказание услуг для государственных нужд в состав конкурсной документации организатор конкурса включает условия государственного контракта (описание работ, услуг, сведения об их объеме, месте и сроках выполнения работ или оказания услуг и другие условия). Практически это означает, что основные положения государственного контракта (договора подряда) определены в конкурсной документации, а также в заявке победителя конкурса, признающего основные положения, включенные в состав конкурсной документации, и содержащей коммерческие предложения подрядчика.

2.1.2. По вопросам подготовки, организации и проведения конкурсов (подрядных торгов) в строительстве следует руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.3. В случае проведения конкурсов строительная организация — победитель конкурса не может выйти за рамки условий, изложенных в конкурсной документации, и особенностей своего предложения, за счет которых она стала победителем конкурса (как правило, это стоимость, сроки строительства и качество). Эти условия не могут являться предметом переговоров сторон. По прочим условиям договора стороны могут договариваться (см. ниже п. 2.2.3, начиная с шага третьего) или, по своему усмотрению, воспользоваться стандартными условиями.

2.1.4. В случае, когда конкурсы не проводятся, стороны могут договариваться обо всех условиях договора подряда.

2.2. Порядок подготовки решений по договору, составлению которого не предшествует конкурс

2.2.1. Учет интересов сторон

Для того, чтобы строительные работы были своевременно начаты и успешно закончены, и в результате был бы возведен требуемый объект, удовлетворяющий заданным требованиям качества, рекомендуется четко определить интересы всех субъектов и осуществить их последовательный учет как в процессе формирования договора, так и в процессе принятия решений по его реализации.

В целях наиболее полного учета взаимных интересов сторонам весьма целесообразно провести серию переговоров с тем, чтобы последовательно и обоснованно принимать совместные решения по будущему строительству объекта. В этой серии переговоров первые встречи следует посвятить обсу-

ждению предложений сторон и ключевым решениям, касающимся будущего проекта, от которых можно перейти к более частным решениям. Частные решения должны детализировать ключевые. В переговорном процессе договор является формой окончательного закрепления всех договоренностей, то есть принятых сторонами совместных решений.

2.2.2. Виды договоров и процедура их формирования

В случае, если между заказчиком и подрядчиком существуют устойчивые отношения, объекты строительства — типовые, а условия строительства в достаточной мере стабильны для обеих сторон, они могут пользоваться типовой формой договора, сложившейся за весь период их сотрудничества. Если в течение промежутка времени строительства условия строительства существенно (хотя бы для одной из сторон) меняются или могут измениться, то разработка договора, учитывающего возможные изменения условий строительства, представляется необходимой.

Преддоговорная работа не ограничивается только определением способа формирования договорной цены. Существуют и другие, не менее важные условия договора: страхование строительных рисков, гарантии, определение форс-мажорных условий и т.д. В настоящих Рекомендациях принят подход множественности условий договора. Вид договора определяется выбранными значениями условий договора — совместными решениями сторон по условиям строительства.

Формирование договора представляет собой процедуру согласования условий договора и совместной выработки решений по ним. Решения объективно зависят друг от друга, и эта зависимость требует определенной последовательности их принятия и исключает возможность рассматривать их изолированно от других условий.

2.2.3. Принятие совместных решений

Ниже по шагам приводится рекомендуемый сценарий взаимодействия сторон при подготовке договора путем переговоров. Подразумевается, что в случае отказа одной из сторон от участия в совместной деятельности на каком-либо шаге отношения сторон прекращаются. Все принятые в ходе совместных встреч решения должны документироваться (например, в протоколах встреч), так как описание каждого решения в соответствующих юридических и строительных терминах могут стать отдельными составными частями будущего договора.

Шаг первый: «Определение предмета отношений».

В начале первого шага происходит представление сторон, включая лицензии и сертификаты подрядчика. При представлении стороны должны документально подтвердить свой правовой статус: предъявить учредительные документы (устав, учредительный договор), свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица, полномочия представителей на право заключения договора от имени юридического лица.

Далее стороны обсуждают объемы строительства и сроки выполнения работ.

Шаг второй: «Выработка основных решений».

На данном шаге происходит выработка и принятие основных решений по предмету отношений сторон. А именно, обсуждаются следующие условия договора:

- стоимость работ и структура стоимости;
- порядок сдачи-приемки объекта (или работ по договору);
- гарантии качества по сданным работам;
- порядок взаиморасчетов.

Для выработки этих решений стороны выполняют и согласовывают расчеты (калькуляции) стоимости материалов и работ. По каждому из вышеприведенных условий договора рассматриваются альтернативные варианты и из них производится выбор приемлемого для обеих сторон варианта.

Шаг третий: «Распределение обязательств».

На данном шаге вырабатываются и принимаются основные решения по распределению обязательств между сторонами. В них входят:

а) обязательства, реализующие четыре вышеприведенных во втором шаге условия договора.

На основе выбранных и зафиксированных на шагах первом и втором предмета договора (объекта строительства или комплекса строительных работ), сроков строительства, метода определения стоимости работ, порядка взаиморасчетов, порядка сдачи-приемки и гарантий качества для каждой из сторон формируется часть перечня ее обязательств по договору, в т.ч. для подрядчика — выполнить работы в срок и предоставить гарантии качества по сданным работам и т.п., для заказчика — принять и оплатить работы и т.п.;

б) вспомогательные по отношению к строительству объекта обязательства, реализация которых необходима для надлежащего проведения строительных работ и реализации договора. Ниже приводятся условия договора, соответствующие этим обязательствам:

- обеспечение строительства материалами и оборудованием;
- группа условий договора «производство работ», в которую входят:
- обустройство строительной площадки;
- скрытые строительные работы;
- ведение журнала производства строительных работ

(эта группа может быть дополнена другими параметрами производства работ, которые стороны сочтут необходимым указать в договоре);

- право собственности;
- охранные мероприятия;
- страхование объекта строительства;
- надзор за реализацией договора, в том числе:
- надзор за осуществлением работ (представительство заказчика на объекте);
- контроль финансовой дисциплины;