

МЕЖДУНАРОДНЫЙ НАУЧНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ СЕМИНАР

**ВОПРОСЫ ВНЕДРЕНИЯ НОРМ ПРОЕКТИРОВАНИЯ И
СТАНДАРТОВ ЕВРОПЕЙСКОГО СОЮЗА
В ОБЛАСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА**

(г. Минск, БНТУ — 22–23.05.2013)

УДК 69:658.310.841

**НОВЫЕ ПРАВИЛА ЗАКЛЮЧЕНИЯ И ИСПОЛНЕНИЯ
ДОГОВОРОВ СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА**

ШТУРБИНА Е.В.

Белорусский национальный технический университет
Минск, Беларусь

Договором подряда является соглашение, по которому подрядчик обязуется по заданию заказчика выполнить определенную работу, сдать её результаты заказчику в установленный срок, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить (статья 656 Гражданского кодекса Республики Беларусь, далее ГК).

Основные хозяйственные договоры в строительстве по типам классифицируются на:

- договоры по производству работ (строительного подряда, выполнения проектных и изыскательных работ, выполнение подрядных работ для государственных нужд, договоры субподряда);
- договоры по оказанию услуг (выбору заказчика, по оказанию инженерных услуг и т.д.);
- договора по приобретению имущества (поставки).[7]

Характерными признаками договора подряда в строительстве являются:

- сторонами договора выступают заказчик, в интересах которого выполняется работа и создается её результат, а также подрядчик, выполняющий задание заказчика;

- подрядчик действует в точном соответствии с заданием заказчика;
- подрядчик выполняет определенную работу, создает ее результат и передает его заказчику;
- задание подрядчик выполняет в согласованные с заказчиком сроки;
- задание заказчика выполняется подрядчиком из собственных материалов, его силами и средствами, если иное не предусмотрено соглашением сторон;
- подрядчик может для выполнения задания заказчиком привлекать других лиц (субподрядчиков);
- заказчик вправе контролировать ход и качество выполняемой подрядчиком работой, не вмешиваясь в его работу;
- риск случайной гибели или случайного повреждения результата выполненной работы до ее приемки заказчиком несет подрядчик;
- качество выполненной подрядчиком работы должно соответствовать условиям договора;
- если работы выполняются некачественно, заказчик вправе приостановить ее дальнейшее выполнение и потребовать от подрядчика безвозмездного устранения недостатков;
- заказчик обязан принять результаты работы и оплатить ее;
- заказчик и подрядчик в договоре определяют порядок расчетов за выполняемую работу. [7]

В строительстве применяются:

- договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ;
- договора строительного подряда;
- контракт на выполнение подрядных работ для государственных нужд;
- договора субподряда.

Заключение договоров строительного подряда предусмотрено ст. 696–712 ГК и Правилами заключения и исполнения договоров строительного подряда, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15.09.1998 №1450 (в ред. поста-

новление Совета Министров Республики Беларусь от 30.06.2011 «875).

Постановлением определен новый порядок заключения договоров подряда и их исполнения.

Предметом договора строительного подряда является строительство объекта и (или) выполнение строительных, специальных, монтажных, пусконаладочных работ и возмездная передача объекта, результата строительных работ заказчику. [6]

Объектом строительства является здание, сооружение или инженерная система на строительство (расширение, реконструкцию, реставрацию, благоустройство или ремонт) который разрабатывается проектная документация. Законодательство не обязывает заказчика разрабатывать проектно – сметную документацию только на текущий ремонт. Следовательно, объектами строительства являются не только возведение нового здания, сооружения или инженерной системы, но и такие комплексы строительных работ на действующем объекте, как капитальный ремонт, реконструкция, реставрация, благоустройство.

Включение в договор строительного подряда отдельных работ регламентирует классификатор видов работ и услуг в строительстве, утвержденный приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 26.08.2004 г. №217 с учетом изменений от 18.12.2007 г. №410). Новыми Правилами определено, что при согласии участников строительства договорные отношения между ними могут также регулироваться международными типовыми контрактами Международной федерации инженеров – консультантов (РЮИС) с учетом законодательства Республики Беларусь.

Договора подряда в строительстве заключаются по результатам подрядных торгов в случае необходимости их проведения, по приглашению сторон – при отсутствии оснований для их проведения.

Проведение подрядных торгов, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь, является обязательным при заключении договоров на строительство объектов, в том числе возведение, реконструкцию, ремонт, реставрацию, благоустройство объектов, снос, консервацию не законченных строительством объектов, включая выполнение организационно – технических мероприятий, подготовку разрешительной и проектной документации, выполне-

ние строительно – монтажных и пусконаладочных работ, финансируемых за счет:

- внешних государственных займов, внешних займов, привлекаемых под гарантии Правительства Республики Беларусь и кредитов банков Республики Беларусь, выдаваемых под гарантии Правительства Республики Беларусь, – при стоимости строительства объекта 3 000 базовых величин и более.

- иных источников, за исключением объектов, финансируемых полностью или частично за счет бюджетных средств и (или) средств государственных внебюджетных фондов, а также полностью финансируемых за счет средств иностранных инвесторов, – при стоимости строительства объекта 50 000 базовых величин и более. [1]

Подрядные торги – форма размещения заказов на строительство объектов, выполнение работ, оказание услуг, поставку товаров для строительства, предусматривающая выбор подрядчика, исполнителя, поставщика на основе конкурса.

Специфичность торгов проявляется через следующие признаки:

1. Торги могут применяться в тех случаях, когда подобный механизм не противоречит сущности заключения договора. Например, торги невозможно применять при заключении договоров дарения, розничной купли–продажи, бытового подряда, аренды, кредита и т.д. В строительстве распространены договоры подряда, поставки и оказания услуг, содержание которых не противоречит использованию конкурсного размещения заказов.

2. Гражданское законодательство не исключает применение конкурсного размещения заказов по усмотрению организатора торгов, т.е. в случаях, когда законодательство этого не требует.

3. Законодательство устанавливает основание обязательности проведения подрядных торгов. Такие основания установлены п.1 Указа № 58 и п.3, 4, 6 Положения. Как правило, ими являются соответствующие источники финансирования и стоимости строящегося объекта. При их наличии проведение предметных торгов для заказчика (других лиц) является его (их) обязанностью. Несоблюдение этой обязанности, т.е. применение другого механизма заключения

договора, влечет недействительность договора и применение мер ответственности.

4. В основе торгов содержится особый порядок подбора его участников (претендентов) в виде конкурса. Победитель избирается из нескольких участников, которых в соответствии с п.5 ст.417 ГК должно быть не менее двух.

5. Цель конкурса – выбор лучшего предложения. Выбор осуществляется в условиях конкуренции, борьбы между претендентами. В условиях такого соперничества проявляется преимущество одного претендента по отношению к другим, стремление развить преимущество или устранить отставание, что повышает экономическую эффективность предложений и результатов торгов.

6. Законодательство определяет перечень процедур, порядок их проведения, т.е. механизм проведения торгов, необходимость размещения извещения о проведении торгов в средствах массовой информации, его содержание, а также требует включения в конкурсную документацию информацией о допуске к участию в торгах, порядок оценки предложений. Законодательство одновременно устанавливает, что организатор торгов при необходимости вправе разработать в конкурсной документации дополнительные условия, направленные на более детальное регламентирование механизма торгов, исходя из особенности их предмета.

7. Оценка предложений претендентов проводится коллегиально членами конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов. При этом применяются единые для всех претендентов критерии и методы оценки их предложений, что обеспечивает равенство и объективность для всех участников. Деятельность при оценке предложений направлена на выявление наиболее эффективного предложения.

8. Договор по результатам торгов заключается с соблюдением установленных правил: его существенные условия определяются требованиями претендента–победителя. Установлены сроки заключения договора после завершения торгов, обязательность их заключения, как для организатора торгов, так и для претендента–победителя.[8]

Торги, проводимые в той или иной форме на протяжении многих лет, доказали свою эффективность, которая зависит от:

- качества подготовки, организации торгов;
- продолжительности проведения;
- количества претендентов, участвующих в них;
- обеспечение конфиденциальности сведений, содержащихся в конкурсных предложениях претендентов;
- обоснованного выбора победителей торгов;
- размера материальных затрат, связанных с организацией и проведением подрядных торгов.

При проведении подрядных торгов:

- форма собственности заказчика и его ведомственная принадлежность не влияет на их обязательность, т.е. они проводятся независимо от того, в чьей собственности находятся источники финансирования строящихся объектов;
- выбор подрядчика на строительство объекта должен осуществляться из двух и более претендентов, что обеспечивает формирование конкурентной среды и достижение более эффективных условий строительства;
- разрабатывается определенная законодательством конкурсная документация, которая организатором торгов соответствующим образом доводится до сведения претендентов;
- организация, проведение и подведение их итогов производится с соблюдением установленных законодательством требований, обеспечивающих выбор их победителя, представившего наиболее выгодное для организатора торгов предложение;
- выбор победителя осуществляется согласно разработанной заказчиком методике (бальной, ранговой, экспертной и др.) на основании установленных критериев оценки конкурсных предложений, сформированных исходя из условий подрядных торгов для соответствующего объекта строительства.

Подрядные торги могут быть открытыми, закрытыми, которые, в свою очередь, в установленных случаях могут проводиться по упрощенной схеме. Выбор формы проведения торгов зависит от вида объекта, по которому размещается заказ на его возведение (жилищное строительство, объекты специального назначения и т.п.).

Законодательством предоставлено право определять без проведения подрядных торгов генеральную проектную организацию, генеральную подрядную организацию, субподрядные проектные, строительные и иные организации на строительство объектов включенных:

- в государственную инвестиционную программу, государственную программу строительства энергоисточников на местных видах топлива (по перечню объектов, определяемых Советом Министров Республики Беларусь по согласованию с Президентом Республики Беларусь), а также в перечень объектов Белорусской энергетической системы, строительство которых осуществляется с привлечением кредитных ресурсов банков Китайской Народной Республики;

- в инвестиционные программы областей и г. Минска;

Проведение торгов не является обязательным при заключении договоров:

- на строительство, осуществляемое в целях ликвидаций аварийных или чрезвычайных ситуаций либо их предупреждения (при наличии заключения уполномоченного органа);

- на строительство жилых домов;

- на строительство объектов в сельскохозяйственных организациях, агрогородках и иных населенных пунктах с численностью населения до 20 тыс.чел.;

- субподряда, заключаемых генеральным подрядчиком для выполнения отдельных видов проектно-изыскательских, строительных, монтажных, специальных и иных работ (услуг);

- на поставку товаров, используемых при строительстве объектов, производимых организациями Республики Беларусь, по перечню таких товаров, утвержденному Советом Министров Республики Беларусь;

- в случае, если подрядные торги, проведенные в установленном порядке, признаны несостоявшимися из-за отсутствия необходимого количества претендентов. [1]

При строительстве объектов, финансируемых полностью или частично за счет бюджетных средств и (или) средств государственных внебюджетных фондов, порядок закупки товаров при строительстве объектов устанавливается Правительством Республики Беларусь.

Закупкой товаров при строительстве считается закупка товаров, за исключением технологий и оборудования, по которым необходима разработка специальных технических условий для последующей разработки проектно–сметной документации, осуществляемая на основании проектно–сметной (сметной документации), определяющей перечень и количество (объем) товаров, необходимых для строительства объектов.

Выбор подрядчиков на строительство объектов, финансируемых полностью или частично за счет бюджетных средств, и (или) средств государственных внебюджетных фондов, закупки товаров и услуг за счет указанных средств при строительстве объектов осуществляется в соответствии с Законом Республики Беларусь от 13 июля 2012 года «О государственных закупках товаров (работ, услуг)».

Основными принципами осуществления государственных закупок является:

- эффективное расходование денежных средств;
- гласность и прозрачность процесса государственных закупок;
- возможность участия в государственных закупках юридических и физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей;
- развитие добросовестной конкуренции;
- обеспечение справедливого и беспристрастного отношения к потенциальным поставщикам (подрядчикам, исполнителям);
- оказание поддержки отечественным поставщикам (подрядчикам, исполнителям) в той мере, в которой это не противоречит международным договорам Республики Беларусь;
- предотвращение коррупции в области государственных закупок.

К видам процедур государственных закупок относятся:

- открытый конкурс;
- закрытый конкурс;
- электронный аукцион;
- процедура запроса ценовых предложений;
- процедура закупки из одного источника;

- биржевые торги.

Открытый конкурс – вид процедуры государственной закупки, представляющей собой гласный и конкурентный способ выбора поставщика (подрядчика, исполнителя) при осуществлении государственных закупок, в рамках которого любой заинтересованный потенциальный поставщик (подрядчик, исполнитель) может представить свое предложение.

Закрытый конкурс – вид процедуры государственной закупки, представляющий собой конкурентный способ выбора поставщика (подрядчика, исполнителя) при осуществлении государственных закупок, участниками которого могут быть только потенциальные поставщики (подрядчики, исполнители), приглашенные индивидуально заказчиком (организатором) путем извещения. Закрытый конкурс применяется в случае, если сведения о государственных закупках составляют государственные секреты.

Электронный аукцион – вид процедуры государственной закупки, представляющий собой гласный и конкурентный способ выбора поставщика (подрядчика, исполнителя) при осуществлении государственных закупок на электронных торговых площадках.

Основными актами законодательства Республики Беларусь, регулирующие проведение закупок в форме электронных аукционов являются:

1. Закон Республики Беларусь от 13 июля 2012 г. № 419–3 «О государственных закупках товаров (работ, услуг)».

2. Закон Республики Беларусь от 28 декабря 2009 г. № 113–3 «Об электронном документе и электронной цифровой подписи».

3. Указ Президента Республики Беларусь от 29 декабря 2012г. № 576 «О некоторых вопросах государственных закупок товаров (работ, услуг)».

4. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 22 августа 2012г. № 778 «О некоторых мерах по реализации Закона Республики Беларусь «О государственных закупках товаров (работ, услуг)».

5. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 15 марта 2012 г. № 229 «О совершенствовании отношений в области закупок, товаров (работ, услуг) за счет собственных средств.

Для участия в электронных аукционах необходимо:

Этап 1. Получить ключ электронной цифровой подписи в удостоверяющем центре (УЦ) биржи или иных УЦ в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Этап 2. Установить программное обеспечение для работы с электронной подписью.

Этап 3. Аккредитоваться на электронной, торговой площадке.

Процедура запроса ценовых предложений – вид процедуры государственной закупки, представляющий собой конкурентный способ выбора поставщика (подрядчика, исполнителя) при осуществлении государственных закупок, победителем которого признается участник, предложивший наименьшую цену предложения. Процедура применяется при государственной закупке товаров (работ, услуг), пороговое значение ориентировочной стоимости, которая определяется Советом Министров Республики Беларусь, в том числе товаров (работ, услуг) согласно перечням для применения электронных аукционов и биржевых торгов, а также в случае, если сведения о государственных закупках составляет государственные секреты.

Процедура закупки из одного источника – вид процедуры государственной закупки, представляющей собой способ выбора поставщика (подрядчика, исполнителя) при осуществлении государственных закупок, при котором заказчик (организатор) предлагает заключить договор только одному потенциальному поставщику (подрядчику, исполнителю).

Биржевые торги – вид процедуры государственной закупки товаров, осуществляемые с применением биржевых торгов на торговых биржах.

Договор между заказчиком и участником – победителем (участником процедуры закупки из одного источника) заключается на условиях, указанных в предложении такого участника и документах, представляемых участнику для подготовки предложения, а в случаях проведения электронного аукциона – по цене последней ставки этого участника, в том числе с учетом ее уменьшения, если такое уменьшение имело место, а также с учетом применения преференциальной поправки, если ее применение установлено Советом Министров Республики Беларусь.

Договор между заказчиком и участником – победителем, за исключением процедуры закупки из одного источника, подлежит заключению по истечении срока для обжалования решения о выборе участника – победителя, а если имело место обжалование – после принятия решения по результатам рассмотрения жалобы в течение:

- двадцати календарных дней – в случае проведения открытого и закрытого конкурсов, электронного аукциона;
- тридцати календарных дней – в случае проведения иных видов процедур государственных закупок.

Список документов, которые должны быть в наличии для заключения договора строительного подряда у сторон определен правилами.

У заказчика:

- разрешительная документация на строительство, за исключением объектов, для строительства которой получение разрешительной документации не требуется или договором предусматривается строительство объекта «под ключ»;

- выписки из регистрационной книги о правах, ограничениях (обременения) прав на земельный участок, на котором будет осуществляться строительство, выданной не ранее чем за 30 дней до даты заключения договора;

- проектная документация, утвержденная и прошедшая государственную экспертизу в установленном законодательством порядке, если обязанность по обеспечению проектной документацией не возлагается договором на подрядчика;

- протокол о результатах проведения подрядных торгов и выбора их победителя;

- выписка из инвестиционных программ при финансировании объекта с привлечением бюджетных средств. [6]

Порядок выдачи разрешительной документации на строительство определен постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 20.02.2007 №223 (в ред. от 01.06.2011 №687).

Порядок проведения экспертизы проектной документации определен Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 08.10.2008 №1476 (в ред. от 01.06.2011 №687).

Порядок проведения подрядных торгов определен Указом Президента Республики Беларусь от 07.02.2005 №58 «О проведении подрядных торгов в строительстве» и признании утратившим силу

отдельных указов, положения Указа Президента Республики Беларусь (в ред. Указов Президента Республики Беларусь от 16.11.2006 №676, от 12.01.2007 №23, от 01.03.2007 №116, от 15.05.2008 №277, от 17.11.2008 №618, от 19.12.2008 №690, от 11.12.2009 №624, от 22.07.2010 №379, от 06.03.2012 №128, от 29.12.2012 №576).

У подрядчика:

– документы, подтверждающие право на осуществление архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, в случаях предусмотренных законодательством.

Подрядчик в обязательном порядке предоставляет заказчику сведения о наличии:

- в штате аттестованных специалистов;
- строительных машин, оборудования и механизмов;
- транспортных средств;
- технологической оснастки, необходимым для строительства объекта (выполнения строительных работ);
- систем производственного контроля и управления охраной труда;
- средств обеспечения безопасности производства работ, контроля и измерений, системы управления качеством при выполнении строительных работ. [6]

Заказчик вправе потребовать от подрядчика представления иных связанных с выполнением договорных обязательств документов и (или) сведений.

Необходимость и порядок проведения профессиональной аттестации специалистов в области строительства установлены постановлением Минстройархитектуры от 22.04.2003 №11 «Об утверждении Инструкции о профессиональной аттестации специалистов в области строительства», с учетом последних изменений от 08.12.2008 №53.

Введение такого перечня документов обусловлено, тем, что ранее подрядчику для заключения договора требовалось наличие соответствующих лицензий, а в связи с отменой лицензирования не было четко определено, какие сведения вправе требовать заказчик от подрядчика при заключении договора строительного подряда. В связи с этим и возникла необходимость их определения в Правилах.

Содержание договора строительного подряда определяется п.п. 9–12 Правил, который содержит перечень сведений, подлежащих включению в договор.

Пунктом 9 Правил установлены сведения, необходимые для указания в договоре, которые и ранее относились к обязательным условиям договора строительного подряда:

- наименование сторон;
- местонахождение сторон в соответствии с учредительными документами;
- расчетные счета обслуживающих банков;
- учетные номера плательщика;
- номера свидетельств о государственной регистрации;
- а также все те условия, относительно которых по заявлению одной стороны должно быть достигнуто соглашение.

К существенным условиям договора строительного подряда относятся:

- предмет договора (наименование и местонахождение объекта, виды (этапы) строительных работ, подлежащих выполнению и их объемы;
- указания на выполнение работ собственными силами подрядчика либо с привлечением субподрядчиков;
- сроки (число, месяц, год) начало и завершение строительства объекта (выполнения работ);
- договорная (контрактная) цена строительства или способ ее определения;
- порядок и сроки представления проектной документации, ее содержание и состав, количество представляемых экземпляров;
- порядок расчета за выполненные строительные работы;
- источники и объемы финансирования по каждому из источников, в т. ч. с выделение суммы обязательств на текущий финансовый год;
- ответственность сторон за неиспользование или ненадлежащее исполнение договорных обязательств;
- обязанности заказчика и подрядчика при исполнении договора.

Дополнительными существенными условиями при строительстве жилых домов с привлечением средств граждан являются:

- основания расторжения договора ранее установленного в нем срока;

- порядок возврата гражданам денежных средств в случае невыполнения обязательств или расторжения договора ранее установленного срока;

- особенности строительства и характеристики объекта, включая указание о полном или частичном выполнении отделочных работ.

Каждый участник строительства вправе внести предложение о включении в договора других условий:

- распределение функций между подрядчиком и заказчиком по обеспечению объекта материальными ресурсами, при необходимости и по разработке проектной документации;

- порядок контроля заказчиком качества выполняемых подрядчиком работ и поставляемых материальных ресурсов;

- особенности приемки выполненных строительных работ, объекта в эксплуатацию;

- взаимоотношения сторон при наступлении обязательств непреодолимой силы;

- перечень предоставляемых сторонами услуг на возмездной основе;

- выдачу авансов на приобретение материальных ресурсов.

Законодательство устанавливает ряд требований к договору строительного подряда:

- он должен быть подписан сторонами или их уполномоченными лицами (п.2 ст.404 ГК);

- к договору прилагаются: документы, подтверждающие полномочия представителей сторон, если от имени сторон действуют их представители;

- график производства работ, за исключением случаев строительства объекта (выполнение строительных работ) продолжительностью не более одного месяца;

- график платежей (за исключением случаев единовременной оплаты);

- график поставки материальных ресурсов заказчиком (если по договору обеспечение строительства материальными ресурсами объекта в целом или части осуществляет заказчик);

- конкурсная документация;

- предложения (расчеты) подрядчика по формированию цены и протокол согласования цены.

По соглашению участников строительства к договору могут прилагаться и иные документы.

В соответствии со ст.402 ГК договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой и надлежащих случаях форме достигнуто соглашения по всем существенным условиям договора.

ЛИТЕРАТУРА

1. Указ Президента Республики Беларусь от 07.02.2005 г. №58 «О проведении подрядных торгов в строительстве и признании утратившими силу отдельных указов, положения Указа Президента Республики Беларусь (в ред. Указа Президента Республики Беларусь от 29.12.2012 №576).

2. Закон Республики Беларусь от 13.07.2012 г. №419–3 «О государственных закупках товаров (работ, услуг).

3. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 03.03.2005 г. №235 «Положение о порядке формирования договорной (контрактной) цены и расчетов между заказчиком и подрядчиком при строительстве объектов и о порядке организации и проведения подрядных торгов на строительство объектов (в ред. постановления Совета Министров Республики Беларусь от 30.12. 2010 №1910).

4. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 22.08.2012 г. №778 «О некоторых мерах по реализации Закона Республики Беларусь «О государственных закупках товаров (работ, услуг).

5. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 07.12.1998 г.

6. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 15.09.1998 г. №1450 (в ред. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 30.06.2011 г. №875).

7. Бохан В.Ф. «Договоры в строительстве». Мн.: «Дикта», 2007.

8. Бохан В.Ф. «Подрядные торги. Сущность, проблемы, перспективы». Мн.: «Дикта», 2008.