

# ТЕНДЕРЫ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

# Общее понятие

- ▣ Одним из методов размещения (выдачи) заказов на поставку товаров и подрядов на выполнение определенных работ является проведение конкурса или тендера.
- ▣ *Подрядные торги (тендеры)* - форма размещения заказов на строительство объектов, выполнение работ, оказание услуг, поставку товаров для строительства, предусматривающая выбор подрядчика, исполнителя, поставщика на основе конкурса.
- ▣ Сущность подрядных торгов состоит в том, что:
- ▣ покупатель (заказчик) объявляет конкурс для продавцов (поставщиков) на товар или услуги с заранее определенными характеристиками;
- ▣ сравнивает полученные предложения;
- ▣ после сравнения подписывает договор (контракт) с тем продавцом или подрядчиком, который предложил наиболее выгодные для покупателя (заказчика) условия.

# Условия проведения подрядных торгов:

- Проведение подрядных торгов, если иное не предусмотрено Президентом Республики Беларусь, является *обязательным* при заключении договоров на строительство объектов, в том числе их ремонт, реконструкцию, реставрацию и благоустройство (далее - строительство объектов), финансируемых:
- за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, государственных целевых бюджетных фондов, государственных внебюджетных фондов, внешних государственных займов и кредитов банков Республики Беларусь под гарантии Правительства Республики Беларусь, - при стоимости строительства объектов 3000 базовых величин и более;
- за счет иных источников, за исключением объектов, полностью финансируемых за счет средств иностранных инвесторов, - при стоимости строительства объектов 50000 базовых величин и более.
- Порядок закупки товаров (работ, услуг) при строительстве объектов, их комплексов, изменении их функционального назначения, внешнего облика и интерьеров, сносе существующих строений 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 объекта.
- Предоставить 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, - Совету Министров Республики Беларусь;
- в инвестиционные программы областей и г.Минска, - соответственно облисполкомам и Минскому горисполкому.

- Проведение торгов не является обязательным при заключении договоров:
- на строительство, осуществляемое в целях ликвидации 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. человек;
- 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, утверждаемому Советом Министров Республики Беларусь;
- в случае, если подрядные торги, проведенные в установленном порядке, признаны несостоявшимися из-за отсутствия необходимого количества претендентов.
- При размещении заказов на конкурсной основе применяются *открытые и закрытые* подрядные торги.
- Открытые подрядные торги проводятся в случаях, указанных в пункте 3 настоящего Положения, кроме случаев, перечисленных в пункте 9 настоящего Положения.
- *Закрытые подрядные торги проводятся при размещении заказов по:*
- объектам строительства специального назначения;
- взрывоопасным объектам строительства, находящимся на территории организаций и связанным с непрерывным производственным циклом;
- объектам строительства (включая проектирование), связанным с обеспечением безопасности движения поездов, развитием и эксплуатацией железнодорожного транспорта (автоматизация с механизацией сортировочных горок, устройства железнодорожной автоматики, электрификация железнодорожных путей, переустройство и ремонт железнодорожных путей);
- объектам строительства, связанным с обеспечением энергетической безопасности экономики и жизнедеятельности населения на действующих энергетических объектах.
- Решение о размещении заказов путем проведения закрытых подрядных торгов принимается их организатором в соответствии с нормативными правовыми актами, в том числе техническими нормативными правовыми актами.

# ЛИЦА, УЧАСТВУЮЩИЕ В ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИИ ПОДРЯДНЫХ ТОРГОВ, И ИХ ФУНКЦИИ

- В организации и проведении подрядных торгов участвуют *организатор этих торгов, конкурсная комиссия, претенденты, а также специалисты и наблюдатели* в случаях, предусмотренных настоящим Положением.
- Организатор подрядных торгов (его руководитель) осуществляет следующие основные функции:
  - принимает решение о размещении заказа на основе подрядных торгов;
  - назначает ответственное лицо за их проведение, создает конкурсную комиссию, определяет полномочия членов этой комиссии;
  - обеспечивает разработку конкурсной документации, утверждает и предоставляет ее претендентам в установленном им порядке;
  - размещает извещение о проведении подрядных торгов либо направляет приглашения претендентам;
  - размещает сообщение о результатах открытых подрядных торгов;
  - принимает другие меры по организации и проведению подрядных торгов в соответствии с настоящим Положением.
- При наличии нескольких инвесторов, финансирующих один объект, функции по организации подрядных торгов возлагаются совместным решением на одного из них и оформляются протоколом.
- Для подготовки и проведения подрядных торгов их организатором создается конкурсная комиссия. Руководство комиссией осуществляет ее председатель. В случаях, когда в качестве организатора подрядных торгов выступают инженерные организации, их права, обязанности и ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств сторон определяются договором.

- *Одна и та же инженерная организация одновременно не может выступать в качестве организатора подрядных торгов и быть претендентом на тех же торгах или оказывать услуги их претендентам.*
- Претендентами в зависимости от предмета заказа могут выступать проектные, изыскательские, строительные и инженерные организации (инженеры), поставщики.
- Претендент при участии в подрядных торгах:
  - получает у их организатора конкурсную документацию;
  - разрабатывает конкурсное предложение, соответствующее условиям подрядных торгов, и направляет его их организатору;
  - может присутствовать на заседаниях конкурсной комиссии в порядке, предусмотренном организатором подрядных торгов;
  - совершает иные действия, предусмотренные настоящим Положением.
- При размещении заказов за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, государственных целевых бюджетных фондов, государственных внебюджетных фондов, внешних государственных займов и кредитов банков Республики Беларусь под гарантии Правительства Республики Беларусь в работе конкурсной комиссии могут принимать участие (с их согласия) работники Комитета государственного контроля (в качестве наблюдателей), инспекции Департамента контроля и надзора за строительством Государственного комитета по стандартизации, члены Межведомственной комиссии по проведению подрядных торгов на строительство объектов в Республике Беларусь.
- При размещении заказов, финансируемых за счет средств внешних государственных займов, для строительства объектов за рубежом к работе конкурсной комиссии могут привлекаться (с их согласия) специалисты Министерства иностранных дел.
- Полномочия специалистов, участвующих в качестве наблюдателей при проведении подрядных торгов, определяются органами, которые направляют этих лиц.

# КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПОДРЯДНЫХ ТОРГОВ ПО РАЗМЕЩЕНИЮ ЗАКАЗА НА СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТА

- Подрядные торги по размещению заказа на строительство объектов организуются при обязательном наличии у их организатора (за исключением строительства "под ключ"):
- документа, удостоверяющего право на земельный участок, либо решения местного исполнительного и распорядительного органа об изъятии и предоставлении земельного участка и (или) акта выбора места размещения земельного участка, к которому прилагаются архитектурно-планировочное задание, технические условия на инженерно-техническое обеспечение объекта строительства, заключения о возможности размещения объекта;
- решения местного исполнительного и распорядительного органа о разрешении строительства объекта;
- обоснования инвестирования в строительство, в установленном порядке прошедшего государственную экспертизу, либо проектной документации на строительство объекта (утверждаемого этапа строительства), прошедшей(го) государственную экспертизу и утвержденной(го) в установленном порядке, кроме случаев, когда условиями подрядных торгов предусматривается разработка проектной документации подрядчиком или в соответствии с нормативными правовыми актами, в том числе техническими нормативными правовыми актами, эта разработка не является обязательной.
- Конкурсная документация разрабатывается до размещения извещения (направления приглашений) о проведении подрядных торгов.
- **Конкурсная документация** должна содержать сведения, сгруппированные в следующие разделы:
- предмет заказа;
- проектная документация;
- условия проведения подрядных торгов;
- порядок и объем представления претендентом конкурсного предложения;
- условия заключения договора (государственного контракта);
- обязательства организатора подрядных торгов.
- В раздел "*Предмет заказа*" включаются сведения:
- о наименовании, адресе, контактных телефонах, банковских реквизитах и при наличии - об адресе электронной почты организатора подрядных торгов;
- о наличии разрешительной документации на проектирование и строительство, указанной в [пункте 24](#) настоящего Положения;
- о наименовании объекта строительства, его месторасположении (адресе) и основных параметрах этого объекта;
- о строительной площадке (трассе), в том числе основные характеристики рельефа местности, грунтов, другие особенности площадки, и порядке ознакомления с ней;
- об источниках финансирования объекта строительства;
- о предлагаемых сроках начала и окончания строительства объекта (год, месяц).

- В раздел "*Проектная документация*" включаются сведения о наличии и составе проектно-сметной документации на объект строительства, содержащей архитектурные, технические, технологические параметры, заключения государственной экспертизы и другие данные, или о порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации, если таковая отсутствует. Обязательным является наличие в составе проектно-сметной документации ведомости объемов и стоимости работ.
- В разделе "*Условия проведения подрядных торгов*" должны быть указаны:
  - сроки выполнения заказа (строительства объекта);
  - цена заказа, применяемая в качестве стартовой, возможность внесения предложений по ее изменению;
  - наличие системы контроля качества выполняемых работ, оказываемых услуг, поставляемых товаров. При этом преимущество имеют претенденты, работающие по системе качества на базе стандартов ИСО серии 9000, которое учитывается в методике оценки конкурсных предложений и выбора победителя.
- Кроме указанных обязательных условий организатор подрядных торгов может включать дополнительные:
  - сроки, порядок проведения предварительного квалификационного отбора претендентов;
  - наличие у претендентов специального оборудования (машин и механизмов), обеспечивающего выполнение заказа;
  - наличие опыта выполнения аналогичных работ для строительства объекта, подтверждаемого отзывами инвесторов (заказчиков), которым претендент построил аналогичные объекты, оказывал услуги либо поставлял товары;
  - наличие декларации о соответствии или сертификата соответствия товаров, работ, услуг;
  - (абзац введен [постановлением](#) Совмина от 13.03.2009 N 313)
  - возможность (невозможность) для претендентов при разработке конкурсных предложений вносить изменения в проектную документацию и допускаемые пределы отступления от проектных решений с представлением соответствующих обоснований, а также возможность (невозможность) разработки альтернативных вариантов;
  - возможность (невозможность) внесения изменений и дополнений в проект соответствующего договора (государственного контракта);
  - обязанность претендента представлять проекты соответствующих страховых документов в случае повреждения объекта строительства, материалов, оборудования и другого имущества, используемого при строительстве;
  - наличие у претендента гарантии юридического лица, обладающего достаточным имущественным комплексом, для покрытия затрат в случае, если этот претендент окажется несостоятельным при выполнении заказов, финансируемых за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, государственных целевых бюджетных фондов, государственных внебюджетных фондов, внешних государственных займов и кредитов банков Республики Беларусь под гарантии Правительства Республики Беларусь;
  - обязанность претендента представлять документы, подтверждающие его экономическое и финансовое положение на дату представления конкурсного предложения (бухгалтерский баланс и отчет о прибыли и убытках за предыдущий отчетный год в соответствии с формами, установленными Министерством финансов);
  - иные условия, наличие которых определяется формой проведения подрядных торгов (открытые, закрытые), характером и масштабом объекта строительства, местом расположения строительной

- Кроме того, организатор подрядных торгов в разделе "Условия проведения подрядных торгов" должен привести информацию:
- о сроках приемки конкурсных предложений, дате, месте проведения заседания конкурсной комиссии и вскрытия пакетов с предложениями претендентов, порядке участия претендентов в заседании конкурсной комиссии по вскрытию пакетов с конкурсными предложениями, возможности их участия в иных заседаниях комиссии, а также о публикации результатов подрядных торгов;
- о порядке, критериях и методике оценки конкурсных предложений и выбора победителя подрядных торгов;
- о порядке утверждения результатов подрядных торгов;
- о порядке и условиях предоставления конкурсной документации претендентам;
- о валюте, в которой должна быть выражена цена конкурсного предложения, или порядке пересчета валюты конкурсных предложений в валюту, которую организатор подрядных торгов использует для оценки конкурсных предложений;
- о внесении при необходимости задатка или гарантийного обязательства обслуживающего банка, осуществляющего финансирование выполняемого заказа, в подтверждение согласия претендента на подписание соответствующего договора (государственного контракта) в случае выигрыша подрядных торгов, размере и сроках гарантии;
- о порядке извещения претендентов о результатах подрядных торгов;
- о порядке проведения переговоров с победителем подрядных торгов по заключению соответствующего договора (государственного контракта);
- о праве организатора подрядных торгов изменять условия проведения торгов в пределах определенного периода или отказе от их проведения не позднее чем за 30 дней до первого заседания конкурсной комиссии, а также о праве претендента отзывать свои конкурсные предложения и изменять их содержание, но не позднее предусмотренного условиями подрядных торгов предельного срока их представления.
- Раздел "*Порядок и объем представления претендентом конкурсного предложения*" должен содержать сведения:
- о требованиях к составу представляемого претендентом конкурсного предложения, перечню прилагаемых документов. Если организатор подрядных торгов разрабатывает формы этих документов, то они включаются в этот раздел;
- о порядке оформления конкурсного предложения и прилагаемых документов;
- о порядке доставки и приемки конкурсного предложения.
- В раздел "*Условия заключения договора (государственного контракта)*" включаются:
- перечень основных нормативных правовых актов, на основании которых будет заключен договор (государственный контракт), а также возможность применения международных технических нормативных правовых актов;
- проект договора строительного подряда или государственного контракта на выполнение подрядных работ для государственных нужд;
- сроки и место подписания договора (государственного контракта).

- В разделе "Обязательства организатора подрядных торгов" указываются следующие обязательства:
- обеспечивать объективный и равный подход ко всем претендентам, к рассмотрению их документов, осуществлению выбора победителя исходя из критериев, содержащихся в условиях подрядных торгов;
- возвращать в установленных случаях и порядке претендентам перечисленные ими задатки, возмещать причиненный им реальный ущерб;
- представлять разъяснения претендентам в случае их обращения по вопросам, связанным с подготовкой конкурсных предложений;
- обеспечивать конфиденциальность проведения подрядных торгов, их результатов, сведений претендентов, содержащих коммерческую тайну;
- не требовать от претендентов информации, составляющей коммерческую тайну.
- Документация, а также вся корреспонденция, подготавливаемая организатором подрядных торгов, должны быть изложены на русском или белорусском языке.
- Конкурсное предложение и другие документы, представленные претендентом, могут быть составлены на другом языке при условии, что к ним будет прилагаться нотариально заверенный их точный перевод на указанные в части первой настоящего пункта языки. В этом случае преимущество будет иметь переведенная версия.
- Конкурсная документация утверждается организатором подрядных торгов.

# ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ПОДРЯДНЫХ ТОРГОВ

- Организатор подрядных торгов обязан оповестить об их проведении путем размещения извещения в информационно-аналитическом бюллетене "Конкурсные торги в Беларуси и за рубежом" и информационной системе "Тендеры" на сайте информационного республиканского унитарного предприятия "Национальный центр маркетинга и конъюнктуры цен" не позднее чем за тридцать дней до их проведения. При необходимости извещение можно опубликовать дополнительно в других печатных изданиях, в том числе имеющих международное распространение.
- Извещение о подрядных торгах должно содержать наименование организатора этих торгов, сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения, в том числе об оформлении участия в торгах, определения их победителя, условиях приобретения (получения) конкурсной документации, а также сведения о цене заказа и другие необходимые данные, установленные конкурсной документацией.
- После публикации извещения претенденты на получение заказа направляют организатору подрядных торгов сообщение о своем согласии участвовать в торгах.
- Претенденты разрабатывают конкурсные предложения и не позднее установленного организатором подрядных торгов срока направляют их конкурсной комиссии в трех экземплярах: оригинал и две копии. Конкурсные предложения регистрируются организатором торгов в порядке их поступления с указанием даты и времени. По требованию претендента организатор торгов выдает ему расписку с указанием даты и времени получения конкурсного предложения.
- Организатор подрядных торгов представляет претенденту конкурсную документацию не позднее трех рабочих дней после выполнения им условий ее приобретения (получения).

- Претенденты при участии в торгах:
- приобретают (получают) у организатора торгов конкурсную документацию;
- разрабатывают конкурсное предложение, соответствующее условиям торгов, и направляют его в письменном виде организатору торгов в срок, указанный в конкурсной документации;
- присутствуют на заседаниях конкурсной комиссии в порядке, предусмотренном организатором торгов;
- совершают иные действия, предусмотренные настоящим Положением и конкурсной документацией.
- Претендент имеет право до окончания установленного организатором подрядных торгов срока подачи конкурсных предложений отозвать свое предложение. При этом ранее внесенный задаток (если он был установлен условиями подрядных торгов) *возвращается* ему организатором в трехдневный срок.
- Конкурсная комиссия может изучать конкурсные предложения не более 60 дней со дня вскрытия пакетов, а по объектам жилья, инженерной инфраструктуры и благоустройства, транспортной инфраструктуры - не более 10 дней. В отдельных случаях с согласия организатора подрядных торгов этот срок может быть продлен.
- Если у конкурсной комиссии возникают сомнения в достоверности представленных претендентом данных, она вправе произвести дополнительную их проверку с участием специалистов либо назначить проведение экспертизы.
- Оценка предложений претендентов проводится конкурсной комиссией с учетом критериев, приведенных в конкурсной документации, и принятой организатором подрядных торгов методики оценки предложений. При отказе претендента от представления информации, определенной конкурсной комиссией, или представления недостоверной информации он отстраняется от дальнейшего участия в подрядных торгах и его конкурсное предложение отклоняется. Информация о рассмотрении и оценке конкурсных предложений не подлежит разглашению.
- Результаты подрядных торгов подводятся на заседании конкурсной комиссии и оформляются протоколом по форме согласно [приложению 3](#). Если у члена конкурсной комиссии имеется особое мнение, то оно излагается в этом протоколе.
- Протоколы конкурсной комиссии подписываются председателем, членами комиссии и представляются организатору подрядных торгов для утверждения.
- В случаях неутверждения протокола о результатах подрядных торгов, а также непризнания конкурсной комиссией ни одного из претендентов победителем организатор торгов принимает решение о проведении повторных подрядных торгов или об их отмене (если проведение торгов не является обязательным). Повторные подрядные торги (с уточнением при необходимости их условий) проводятся также в соответствии с настоящим Положением.

- При отказе победителя подрядных торгов от заключения соответствующего договора (государственного контракта) их организатор вправе не проводить повторные торги, а предложить заключить договор (государственный контракт) второму по показателям после победителя претенденту.
- В случае, если конкурсное предложение подано только одним претендентом, организатор подрядных торгов в течение 10 рабочих дней после назначенной даты проведения подрядных торгов при наличии согласия единственного претендента и соответствии его предложений условиям подрядных торгов принимает решение о заключении с ним соответствующего договора (государственного контракта) на предложенных им условиях. В течение 10 рабочих дней со дня принятия данного решения претендент обязан возместить затраты на организацию и проведение подрядных торгов, в том числе расходы, связанные с изготовлением и предоставлением претендентам документации, необходимой для их проведения. Не позднее 5 рабочих дней после совершения претендентом указанных действий с ним заключается соответствующий договор (государственный контракт).
- Организатор подрядных торгов извещает претендентов о результатах их проведения письменно.
- После определения результатов подрядных торгов их организатор не позднее 5 дней возвращает задаток (гарантийное обязательство), если это было предусмотрено конкурсной документацией:
  - победителю - после подписания им договора (государственного контракта);
  - иным претендентам - со дня принятия решения о результатах торгов.
- Организатор подрядных торгов после утверждения их результатов размещает сообщение об этих результатах в информационно-аналитическом бюллетене "Конкурсные торги в Беларуси и за рубежом" и (или) информационной системе "Тендеры" на сайте информационного республиканского унитарного предприятия "Национальный центр маркетинга и конъюнктуры цен".
- Конкурсное предложение претендента должно содержать:
  - сопроводительное письмо, подтверждающее принятие условий, выдвинутых организатором подрядных торгов, и согласие подписать договор (государственный контракт);
  - обоснование и расчет цены предложения претендента;
  - график производства работ, оказания услуг, поставки товаров;
  - график платежей (за исключением случаев единовременной оплаты);
  - предложения о внесении изменений (если они имеются) в представленный организатором торгов проект договора (государственного контракта);
  - сведения о системе контроля качества;
  - сведения о претенденте, документально подтверждающие его технические, организационные и финансовые возможности реализации обязательств, предусмотренных в конкурсной документации организатором подрядных торгов;

- ▣ Проведение закрытых подрядных торгов осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим Положением для открытых подрядных торгов, с учетом следующих особенностей:
- ▣ извещение о проведении закрытых подрядных торгов и сообщение об их результатах не публикуются;
- ▣ организатор закрытых подрядных торгов самостоятельно определяет перечень претендентов, которые могут выполнить соответствующий заказ, и направляет им приглашения на участие в подрядных торгах по форме согласно [приложению 1](#).

# РАСХОДЫ ПО ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЮ ПОДРЯДНЫХ ТОРГОВ

- Затраты организатора подрядных торгов на их организацию и проведение, в том числе расходы, связанные с изготовлением и предоставлением участникам документации, необходимой для их проведения, возмещаются претендентом, выигравшим подрядные торги, или единственным претендентом, с которым заключается соответствующий договор (государственный контракт). Размер такого возмещения не должен превышать суммы фактических затрат на организацию и проведение подрядных торгов, изготовление документации, необходимой для их проведения, а также включать затраты по ранее проведенным нерезультативным подрядным торгам в случае проведения их повторно.
- Расходы претендентов включают затраты на подготовку конкурсных предложений, в том числе выполнение дополнительных (вариантных) проработок проектных решений, составления сметы и другое; приобретение конкурсной документации (в случае, если она предоставляется на возмездной основе); почтовые, канцелярские и транспортные расходы, в том числе связанные с ознакомлением со строительной площадкой; оплату задатков; другие затраты, предусмотренные законодательством. Эти расходы осуществляются за счет средств претендентов.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРОВ (ГОСУДАРСТВЕННЫХ КОНТРАКТОВ)

- Договор (государственный контракт) заключается по результатам подрядных торгов не позднее 20 дней или иного срока, указанного в извещении, а по переговорам - 10 дней после завершения размещения заказа и утверждения протокола их проведения.
- В заключаемый договор (государственный контракт) включаются существенные условия, сформированные по результатам подрядных торгов или переговоров.
- При заключении договора (государственного контракта) в него по взаимному согласию сторон могут быть внесены отдельные условия, которые не были предметом рассмотрения подрядных торгов или переговоров, но не изменяющие их условий.
- Конкурсная документация, предложение победителя подрядных торгов, протокол об их результатах приобщаются в качестве приложений к договору (государственному контракту) и являются неотъемлемой его частью.

# ОТВЕТСТВЕННОСТЬ И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- Лица, виновные в совершении правонарушений при организации и проведении подрядных торгов, несут ответственность в соответствии с законодательством.
- Споры, связанные с организацией и проведением подрядных торгов, переговоров, разрешаются в порядке, установленном законодательством.
- 
- Если проведение подрядных торгов или переговоров при размещении заказов, необходимых для строительства объектов, не является обязательным, инвестор (застройщик, заказчик), подрядчик вправе назначить и провести их в порядке, предусмотренном законодательством Республики Беларусь.
- При проведении подрядных торгов порядок заключения договоров подряда определяется условиями этих торгов.
- После проведения подрядных торгов сторонами могут проводиться переговоры, связанные с обсуждением отдельных условий договора строительного подряда, которые не были предметом рассмотрения конкурсной комиссии. Соглашения, достигнутые в результате этих переговоров, включаются в договор подряда.

# Договор строительного подряда

- По договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику в установленный срок, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его (уплатить цену работы). Работа выполняется за риск подрядчика, если иное не предусмотрено законодательством или соглашением сторон.
- Договор строительного подряда является *консенсуальным, возмездным и двусторонним*.
- Отличительной особенностью этого договора является то, что стороны обширно взаимодействуют друг с другом, это связано с обязанностью заказчика, создать для подрядчика необходимые условия для проведения работ. Договор строительного подряда относится к категории договоров направленных на выполнение работ. Ст.696 Гражданского кодекса определила, что договор заключается на строительство или реконструкцию предприятий, зданий, сооружений или иных объектов, на выполнение строительных, монтажных, специальных и иных работ.
- Сторонами договора строительного подряда являются заказчик и подрядчик. Заказчиками могут выступать юридические и физические лица Республики Беларусь, а также других государств. Подрядчиками, как правило, являются юридические лица, обычно строительные организации, а также физические лица (предприниматели), имеющие лицензию на выполнение строительных работ. Подрядчик вправе привлекать на основании договора субподряда и на других условиях, для выполнения определенного вида работ субподрядчиков. В этом случае подрядчик будет именоваться генеральным подрядчиком, а субподрядчик - подрядчиком.
- Договор строительного подряда считается исполненным надлежащим образом со стороны подрядчика, когда объект представлен к сдаче, а со стороны заказчика, когда произведена приемка объекта в соответствии со ст.708 ГК Республики Беларусь, на основании чего подписывается приемо-сдаточный акт.
- Ответственность сторон за невыполнение или ненадлежащее выполнение договора строительного подряда предусмотрена ст.709-712 ГК Республики Беларусь и общими положениями о подряде.

# Основные нормативные правовые акты, регулирующие строительный подряд в Республике Беларусь

- ▣ 1. Гражданский кодекс Республики Беларусь (далее - ГК) ([параграф 3 главы 37](#)).
- ▣ 2. [Указ](#) Президента Республики Беларусь от 07.02.2005 N 58 "О проведении подрядных торгов в строительстве и признании утратившими силу отдельных указов, положения Указа Президента Республики Беларусь" (далее - Указ N 58).
- ▣ 3. [Закон](#) Республики Беларусь от 05.07.2004 N 300-3 "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь".
- ▣ 4. [Правила](#) заключения и исполнения договоров (контрактов) строительного подряда, утвержденные постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15.09.1998 N 1450 (далее - Правила N 1450).
- ▣ 5. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 03.03.2005 N 235 "Об утверждении положений 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", утвердившее [Положение](#) о порядке формирования договорной (контрактной) цены и расчетов между заказчиком и подрядчиком при строительстве объектов (далее - Положение о порядке формирования договорной (контрактной) цены и расчетов между заказчиком и подрядчиком при строительстве объектов) и [Положение](#) о порядке организации и проведения подрядных торгов на строительство объектов (далее - Положение о порядке организации и проведения подрядных торгов на строительство объектов).
- ▣ 6. [Постановление](#) Совета Министров Республики Беларусь от 06.06.2011 N 716 "Об утверждении Положения о порядке приемки в эксплуатацию объектов строительства".

# Согласование существенных условий договора строительного подряда

- К существенным условиям договора относятся:
- предмет договора (наименование и местонахождение объекта, виды (этапы) строительных работ, подлежащих выполнению, и их объемы);
- указание на выполнение строительных работ собственными силами подрядчика либо с привлечением субподрядчиков;
- сроки (число, месяц и год) начала и завершения строительства объекта (выполнения строительных работ). По согласованию сторон могут быть предусмотрены также сроки начала и завершения отдельных видов (этапов) строительных работ (промежуточные сроки);
- договорная (контрактная) цена или способ ее определения;
- порядок и сроки представления проектной документации, ее содержание и состав, количество представляемых экземпляров;
- порядок расчетов за выполненные строительные работы;
- источники и объемы финансирования по каждому из источников, в том числе с выделением суммы обязательств на текущий финансовый год;
- ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств;
- обязанности заказчика и подрядчика при исполнении договора.

# *Предмет договора строительного подряда*

- ▣ Предметом договора является строительство объекта строительства (далее - объект) или выполнение строительных, специальных, монтажных, пусконаладочных работ (далее - строительные работы) и возмездная передача объекта, результата строительных работ заказчику.

# Срок строительства

- Срок строительства имеет важное значение в договоре строительного подряда. [Статья 696](#) ГК содержит лишь краткое указание, что по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный срок построить определенный объект. Поэтому в договоре следует детализировать обязательства подрядчика по своевременному выполнению работ по строительству объекта. На заказчика возлагается обязанность в установленные сроки выполнить свои обязательства по участию в беспрепятственном продвижении строительства.
- [Статья 662](#) ГК предусматривает, что в договоре подряда указываются начальный и конечный сроки выполнения работ. По согласованию между сторонами в договоре могут быть предусмотрены также сроки начала и завершения отдельных этапов работ (промежуточные сроки). Если иное не установлено законодательством или не предусмотрено договором, подрядчик несет ответственность за нарушение как начального и конечного, так и промежуточных сроков выполнения работ. Указанные в договоре подряда начальный, конечный и промежуточные сроки выполнения работ могут быть изменены в случаях и порядке, предусмотренных договором.
- При этом сроки строительства объекта, устанавливаемые в договоре подряда, не должны превышать сроков, определенных в утвержденной в установленном порядке проектной документации и условиями подрядных торгов. В отдельных случаях при соответствующих обоснованиях новые сроки ввода в действие объектов могут устанавливаться по согласованию с Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь и Министерством экономики Республики Беларусь.
- Отсчет времени строительства начинается с момента предоставления строительной площадки или же с согласованной сторонами даты. Время окончания строительства связывается с полной готовностью объекта, который может быть предъявлен к приемке.

- Согласно [Правилам](#) N 1450 предусмотренные договором подряда сроки выполнения строительных работ могут изменяться в случаях:
- - уменьшения объема предусмотренных к выделению на очередной год финансовых ресурсов;
- - нарушения заказчиком порядка расчетов или условий финансирования;
- - несвоевременной передачи земельного участка для строительства;
- - нарушения сроков поставки конструкций, материалов, изделий, оборудования, инвентаря;
- - приостановления строительства объекта по обстоятельствам, не зависящим от подрядчика.
- Срок продлевается по соглашению сторон с учетом продолжительности действия обстоятельств, препятствующих исполнению обязательств по договору подряда.
- Нарушение подрядчиком установленных договором строительного подряда сроков выполнения работ влечет ответственность подрядчика в виде неустойки в размере 0,15% стоимости этих работ за каждый день просрочки, но не более 10% стоимости строительных работ (объекта).
- Сроки строительства объекта (выполнения строительных работ), устанавливаемые в договоре, не должны превышать продолжительности строительства, определенной проектной документацией и условиями подрядных торгов.
- Заказчик не позднее чем за три месяца (а для объектов, сроки строительства которых менее шести месяцев, - не позднее чем за месяц) до окончания указанного в договоре срока строительства объекта обращается в соответствующий орган с заявлением, содержащим предложение о новом сроке ввода объекта в эксплуатацию, и приложением к нему документов и сведений об объекте, содержащих информацию о заказчике, генеральном подрядчике, источниках финансирования, сметной стоимости строительства, проектной мощности объекта, сроках строительства, объемах денежных средств, запланированных на строительство и фактически выделенных на дату обращения, причинах переноса срока ввода объекта.
- Министерство архитектуры и строительства совместно с Министерством экономики, местные исполнительные и распорядительные органы в двадцатидневный срок выдают разрешение на изменение сроков строительства (согласовывают) или отказывают в согласовании.
- В случае получения отказа в согласовании переноса срока окончания строительства участники обязаны завершить строительство объекта в установленные договором сроки.

# Документы, необходимые для заключения договора

- *Договор заключается при наличии у заказчика:*
- разрешительной документации на проектирование, возведение, реконструкцию, реставрацию, капитальный ремонт объекта, выданной местным исполнительным и распорядительным органом в установленном порядке (кроме объектов, при строительстве которых в соответствии с законодательством получение разрешительной документации не требуется или договором предусматривается строительство объекта "под ключ");
- выписки из регистрационной книги о правах, ограничениях (обременениях) прав на земельный участок, на котором будет осуществляться строительство, выданной не ранее чем за 30 дней до даты заключения договора;
- проектной документации на возведение, реконструкцию, реставрацию, капитальный ремонт, благоустройство объекта, прошедшей государственную экспертизу в случаях и порядке, установленных законодательством, и утвержденной в установленном порядке (далее - проектная документация), если обязанность по обеспечению проектной документацией не возлагается договором на подрядчика;
- протокола о результатах проведения подрядных торгов и выбора их победителя, если проведение подрядных торгов является обязательным;
- *у подрядчика:*
- документов, подтверждающих право на осуществление архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, в случаях, предусмотренных законодательством;
- Подрядчик в обязательном порядке предоставляет заказчику сведения о наличии строительных машин, оборудования и механизмов, транспортных средств, технологической оснастки, необходимых для строительства объекта (выполнения строительных работ), а также систем производственного контроля и управления охраной труда, средств обеспечения безопасности производства работ, контроля и измерений, системы управления качеством при выполнении строительных работ.
- Заказчик вправе потребовать от подрядчика представления иных связанных с выполнением договорных обязательств документов и (или) сведений.

- *Договор заключается в простой письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.*
- К договору прилагаются следующие документы, являющиеся его неотъемлемой частью:
- документы, подтверждающие полномочия представителей сторон, если от имени сторон действуют их представители;
- график производства работ, за исключением случаев строительства объекта (выполнения строительных работ) продолжительностью не более одного месяца;
- график платежей (за исключением случаев единовременной оплаты);
- график поставки материальных ресурсов заказчиком, если договором предусмотрено, что обеспечение строительства объекта в целом или части осуществляет заказчик;
- конкурсная документация, в том числе протоколы заседания конкурсной комиссии;
- предложения (расчеты) подрядчика о формировании договорной (контрактной) цены и протокол ее согласования.
- По соглашению сторон к договору могут также прилагаться иные документы.
- Договор и приложения к нему должны быть подготовлены в количестве экземпляров, предусмотренном заключаемым договором, но не менее двух, подписаны сторонами и скреплены их печатями (при наличии). При этом каждый лист договора и приложений к нему должен быть пронумерован и подписан сторонами.
- Если одной из сторон договора является иностранное лицо, договор составляется на соответствующем иностранном и белорусском или русском языках.
- Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон со дня его подписания сторонами.

# Цена договора строительного подряда

- Цена договора (работ, объекта) устанавливается по результатам проведения подрядных торгов. По объектам, по которым проведение подрядных торгов не является обязательным, договорная (контрактная) цена определяется по соглашению сторон с учетом законодательства Республики Беларусь.
- Основным актом белорусского законодательства, касающимся формирования цены договора строительного подряда, является Положение о порядке формирования договорной (контрактной) цены и расчетов между заказчиком и подрядчиком при строительстве объектов, которое предусматривает, что цена заказчика (инвестора) и цена предложения подрядчика формируются на основании:
  - - проектно-сметной документации, утвержденной в установленном порядке;
  - - ведомости объемов и стоимости работ по форме согласно приложению 1 к Положению о порядке формирования договорной (контрактной) цены и расчетов между заказчиком и подрядчиком при строительстве объектов;
  - - графика производства работ по форме согласно приложению 2 к Положению о порядке формирования договорной (контрактной) цены и расчетов между заказчиком и подрядчиком при строительстве объектов;
  - - графика платежей по форме согласно приложению 3 к Положению о порядке формирования договорной (контрактной) цены и расчетов между заказчиком и подрядчиком при строительстве объектов.

- Цена заказчика (инвестора) и цена предложения подрядчика определяются в ценах на дату принятия решения о проведении подрядных торгов с учетом налогов, сборов (пошлин) и иных отчислений в доходы соответствующих бюджетов согласно действующему законодательству.
- При строительстве объектов с нормативным сроком строительства до 18 месяцев (за исключением реконструкции, ремонта, реставрации объектов) цена предложения подрядчика может определяться с учетом прогнозных индексов цен в строительстве, утверждаемых в установленном порядке.
- Договорная (контрактная) цена определяется по результатам подрядных торгов на основании цены предложения подрядчика - победителя торгов с оформлением протокола согласования договорной (контрактной) цены на строительство по форме согласно приложению 4 к Положению о порядке формирования договорной (контрактной) цены и расчетов между заказчиком и подрядчиком при строительстве объектов.
- Договорная цена корректируется в случаях:
  - - внесения в установленном порядке изменений в проектно-сметную документацию;
  - - изменения налогового законодательства;
  - - изменения стоимости материалов, изделий и конструкций, эксплуатации машин и механизмов по сравнению с учтенной в договорной цене (с согласия заказчика);
  - - изменения прогнозных индексов цен в строительстве, утверждаемых в установленном порядке.

# ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН ПРИ ИСПОЛНЕНИИ ДОГОВОРА

- Стороны договора исполняют обязанности и имеют права, предусмотренные законодательством, в том числе настоящими Правилами, и заключенным между ними договором.
- Заказчик вправе самостоятельно реализовывать свои функции либо передать их исполнение (с учетом [части четвертой пункта 15](#) настоящих Правил) инженеру (инженерной организации) путем заключения соответствующего договора. При этом согласия подрядчика на передачу функций инженеру (инженерной организации) не требуется.
- Передача заказчиком своих функций инженеру (инженерной организации) не освобождает его от ответственности перед подрядчиком за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств, а также не лишает права осуществлять контроль за ходом строительства, качеством, стоимостью и объемами выполненных строительных работ.
- В случае передачи заказчиком инженеру (инженерной организации) своих функций в договоре должен быть определен порядок их исполнения и выдачи инженером (инженерной организацией) обязательных для подрядчика указаний.

- Заказчик обязан:
- исполнять условия договора;
- передать подрядчику проектную документацию, а также разрешительную и иную документацию, необходимую для исполнения договора, в сроки и количестве, предусмотренных этим договором;
- обеспечить создание геодезической разбивочной основы для строительства объекта (выполнения строительных работ), передачу подрядчику по акту в согласованные с ним сроки технической документации на геодезическую разбивочную основу и закрепленные на строительной площадке пункты и знаки разбивочной основы должны соответствовать требованиям законодательства о геодезической и картографической деятельности;
- передать подрядчику строительную площадку (фронт работ) в срок и порядке, установленные договором;
- обеспечивать переселение в установленном порядке лиц, проживающих в зданиях, подлежащих сносу, переносу или реконструкции;
- обеспечивать выполнение работ по демонтажу оборудования, аппаратуры, механизмов и устройств, отключению действующих инженерных коммуникаций на объектах, подлежащих сносу, переносу или реконструкции, если иное не предусмотрено договором;
- предоставлять материальные ресурсы в соответствии с условиями договора и графиком поставки материальных ресурсов заказчиком, если договором предусмотрено, что обеспечение строительства объекта в целом или части осуществляет заказчик;
- передавать подрядчику в пользование необходимые для строительства объекта (выполнения строительных работ) здания и сооружения, обеспечивать транспортировку грузов в его адрес, временную подводку сетей энергоснабжения, водо- и газопровода и оказывать другие услуги в случаях и порядке, предусмотренных договором;
- обеспечить осуществление авторского надзора;
- осуществлять технический надзор самостоятельно или путем заключения договора с инженером (инженерной организацией);
- осуществлять контроль за целевым использованием бюджетных средств, выделенных на строительство;
- обеспечивать непрерывное финансирование строительства, принимать и своевременно оплачивать в установленном порядке выполненные строительные работы;
- незамедлительно письменно уведомлять подрядчика о строительных работах ненадлежащего качества и отступлениях от условий заключенного договора;
- содействовать подрядчику в выполнении строительных работ, принимать меры по устранению препятствий в исполнении договора в случаях, порядке и объеме, предусмотренных договором;
- обеспечивать совместно с подрядчиком проведение комплексного опробования оборудования;
- обеспечивать проведение пусконаладочных работ;
- оплачивать подрядчику выполненные до консервации объекта незавершенного строительства работы и возмещать ему понесенные в связи с консервацией затраты и убытки;
- выплачивать неустойку и возмещать убытки подрядчику в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по договору, если он не докажет, что нарушение условий договора произошло не по его вине.

- Отдельные обязанности заказчика, предусмотренные настоящими Правилами, по его поручению могут исполняться подрядчиком, если это определено договором.
- 25. Заказчик имеет право:
- заключать договоры с другими лицами на выполнение отдельных видов (этапов) строительных работ (с согласия генерального подрядчика);
- заключать договор страхования рисков случайного уничтожения или повреждения объекта;
- вносить в установленном порядке изменения в проектную документацию;
- инициировать внесение изменений в договор, требовать его расторжения, а также отказаться от исполнения договора и требовать возмещения убытков в случаях, предусмотренных законодательством, в том числе настоящими Правилами;
- осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых строительных работ, соблюдением сроков их выполнения (графика), целевым использованием выделенных средств, качеством предоставленных подрядчиком материалов, а также правильностью использования подрядчиком материалов заказчика, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика;
- требовать за счет подрядчика устранения результата строительных работ ненадлежащего качества, в том числе выявленного в течение гарантийного срока, либо устранить его своими силами, возмещая с подрядчика стоимость этих работ;
- отказаться от принятия объекта (результата строительных работ) в случае выявления строительных работ ненадлежащего качества, которые исключают возможность его использования и не могут быть устранены подрядчиком или заказчиком, что должно быть подтверждено соответствующим заключением независимой экспертизы. В случае, если будет доказана вина подрядчика, заказчик имеет право потребовать от подрядчика полного возмещения убытков при расторжении договора;
- требовать возмещения штрафных санкций и понесенных им убытков, обусловленных нарушением договора, если условиями договора или законодательством не предусмотрено иное.

- ▣ Подрядчик обязан:
- ▣ исполнять условия договора;
- ▣ не передавать без согласия заказчика проектную документацию (экземпляры, копии) третьим лицам;
- ▣ выполнять строительные работы в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, в том числе технических нормативных правовых актов, а также проектной документации;
- ▣ выполнять строительные работы в определенные договором сроки в соответствии с проектной документацией и графиком производства работ;
- ▣ проводить по требованию заказчика презентации материалов, изделий, конструкций и строительных работ, если заказчик или его представитель не участвует в закупке, а также презентации квартир-эталонов;
- ▣ закупать материальные ресурсы в случаях и порядке, предусмотренных законодательством и договором;
- ▣ уведомлять заказчика об осуществлении экспертной проверки, испытании результата строительных работ, материальных ресурсов, которые используются для выполнения строительных работ;
- ▣ своевременно предупреждать заказчика о выявлении несоответствия материальных ресурсов, обеспечение которыми осуществляет заказчик, требованиям технических нормативных правовых актов и проектной документации и принимать решение об отказе от их применения;
- ▣ обеспечивать надлежащее и безопасное складирование материалов, регулярную уборку строительной площадки и объекта от строительных отходов и мусора;
- ▣ принимать меры по сохранности имущества, переданного заказчиком и иными лицами для строительства объекта (выполнения строительных работ);
- ▣ представлять заказчику отчет об использовании материальных ресурсов и возвращать их излишки в случае, если обеспечение материальными ресурсами осуществляет заказчик;
- ▣ информировать заказчика о ходе исполнения обязательств по договору, об обстоятельствах, которые препятствуют его исполнению, а также о принятии соответствующих мер;
- ▣ своевременно устранять за свой счет результат строительных работ ненадлежащего качества, за который он несет ответственность;
- ▣ исправлять по требованию заказчика и за его счет результат строительных работ ненадлежащего качества, за который подрядчик не несет ответственности, если это предусмотрено договором, кроме случаев, когда эти работы не могут быть выполнены по не зависящим от подрядчика причинам;
- ▣ своевременно предупреждать заказчика о том, что следование его указаниям о способе выполнения строительных работ угрожает их качеству или пригодности, и о наличии других обстоятельств, которые могут вызвать такую угрозу, а также приостанавливать выполнение строительных работ до получения его указаний;
- ▣ своевременно сообщать заказчику о необходимости выполнения строительных работ, не предусмотренных в проектной документации (дополнительных работ), об увеличении в связи с этим сметной стоимости строительства;
- ▣ оформлять исполнительную документацию, подтверждающую соответствие выполненных строительных работ проектной документации и требованиям технических нормативных правовых актов, вести и в установленном порядке обеспечивать передачу заказчику других документов, связанных с исполнением договора;
- ▣ передать заказчику в порядке, предусмотренном законодательством и договором, объект, результат строительных работ;
- ▣ выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, в том числе техническими нормативными правовыми актами.

- Подрядчик имеет право:
- обеспечить страхование рисков случайного уничтожения или повреждения объекта, если иное не установлено договором;
- получать авансы, если такая выплата предусмотрена договором, графиком платежей (финансирования);
- привлекать субподрядчиков для выполнения отдельных видов (этапов) строительных работ, если это предусмотрено договором;
- получать плату за выполненные строительные работы в соответствии с договором;
- приостанавливать выполнение строительных работ в случае неисполнения заказчиком своих обязательств по договору;
- требовать от заказчика пересмотра сметы, если по не зависящим от него причинам стоимость строительства объекта (выполнения строительных работ) превысила смету не менее чем на 10 процентов;
- удерживать результат строительных работ либо принадлежащие заказчику материальные ресурсы до полной их оплаты заказчиком, если заказчик не оплатил выполненные строительные работы в установленные договором сроки;
- инициировать внесение изменений в договор, требовать его расторжения, а также отказаться от его исполнения в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законодательством и настоящими Правилами.

- Подрядчик имеет также другие права, предусмотренные настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, в том числе техническими нормативными правовыми актами.
- Подрядчик вправе заключать договор с третьими лицами для выполнения отдельных видов строительных работ (если из договора не вытекает обязанность подрядчика выполнить предусмотренные в договоре строительные работы лично) только с письменного согласия заказчика.
- Договором может быть предусмотрена обязанность стороны, которая несет риск случайной гибели или случайного повреждения объекта, результата строительных работ, материальных ресурсов либо ответственность за причинение при осуществлении строительной деятельности вреда другим лицам, застраховать соответствующие риски.
- Сторона, на которую договором возлагается обязанность по страхованию, должна предоставить другой стороне доказательства заключения ею договора страхования на условиях, предусмотренных договором, включая данные о страховщике, размере страховой суммы и застрахованных рисках.
- Страхование риска не освобождает соответствующую сторону от обязанности принять необходимые меры по предотвращению наступления страхового случая.

# Подписание договора строительного подряда

- Срок рассмотрения подрядчиком документов (указанных выше), составления и подписания договора подряда определяется по соглашению сторон, но не должен превышать 30 дней.
- Подрядчик, направляя подписанный проект договора подряда заказчику, определяет нормально необходимый срок (но не менее 20 дней), в течение которого заказчик обязан рассмотреть этот проект и дать ответ. Если заключение договора подряда является обязательным, заказчик должен дать ответ в течение 30 дней со дня получения его проекта. Подрядчик не вправе отозвать проект договора в течение срока, установленного для его рассмотрения заказчиком, если иное не оговорено в предварительном договоре или соглашении по заключению договора.
- Договор строительного подряда считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем содержащимся в нем условиям, а договор и разработанные к нему приложения подписаны сторонами или их уполномоченными представителями. При этом каждая страница договора и приложений к нему нумеруется и подписывается сторонами.
- Если подписанный договор подряда возвращается подрядчику с опозданием, подрядчик вправе признать его заключенным или незаключенным, о чем обязан уведомить заказчика. Если своевременно направленный заказчиком подписанный договор подряда был получен подрядчиком с опозданием, то согласие заключить договор не считается опоздавшим, если заказчик незамедлительно сообщил подрядчику о получении договора с опозданием.
- Договор подряда вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения, если иное не предусмотрено этим договором.
- Договор подряда действует до момента исполнения сторонами предусмотренных в нем обязательств.

# Порядок изменения и расторжения договора

- Изменение условий договора в период его исполнения возможно по соглашению сторон, кроме случаев, предусмотренных настоящими Правилами и иными актами законодательства.
- Не допускается изменение по соглашению сторон существенных условий договора, на основании которых определялся победитель подрядных торгов, за исключением случаев, указанных в [пункте 73](#) настоящих Правил.
- В процессе исполнения договора заказчик или подрядчик имеет право требовать изменения существенных условий договора в случаях:
  - реорганизации юридического лица, являющегося одной из сторон договора;
  - необходимости изменения сроков строительства объекта (выполнения строительных работ) в случаях, предусмотренных в [части первой пункта 75](#) настоящих Правил;
  - существенного увеличения стоимости строительства объекта (выполнения строительных работ) вследствие внесения заказчиком изменений в проектную документацию или изменения налогового законодательства.
- Сторона договора, которой стали известны обстоятельства, требующие изменения условий договора, обязана уведомить о них другую сторону договора в письменной форме и подготовить предложения об изменении условий договора. Другая сторона договора обязана в течение 5 рабочих дней рассмотреть предложения об изменении договора и подписать дополнительное соглашение к договору либо в порядке, предусмотренном настоящими Правилами, согласиться на расторжение договора по соглашению сторон или отказаться от его исполнения.

- До завершения строительства объекта (выполнения строительных работ) договор может быть расторгнут по соглашению сторон на основании предложения:
- **заказчика:**
- при неоднократном нарушении подрядчиком сроков выполнения строительных работ, предусмотренных договором, графиком производства работ;
- если подрядчик неоднократно допустил выполнение строительных работ ненадлежащего качества либо отступления от условий договора и иные недостатки, подтвержденные соответствующим актом, которые являются существенными и неустранимыми;
- при принятии решения о консервации или прекращении строительства объекта (выполнения строительных работ);
- **подрядчика:**
- при неоплате заказчиком выполненных строительных работ в течение трех принятых за расчетный периодов, за исключением случаев единовременной оплаты;
- при возникновении обстоятельств по причинам, не зависящим от подрядчика, которые грозят годности или прочности результата строительных работ;
- **любой из сторон:**
- если на предложение о внесении изменений в условия договора другая сторона не дала ответ в установленный срок;
- если вторая сторона подлежит ликвидации или прекращает свою деятельность;
- на других основаниях, предусмотренных законодательством или договором.
- Предложение о расторжении договора в письменном виде заинтересованная сторона направляет другой стороне, которая обязана его рассмотреть и в течение 20 календарных дней письменно направить свое согласие или несогласие.

- При согласии заказчика (подрядчика) с поступившими от другой стороны предложениями расторжение договора оформляется двусторонним актом, в котором указываются:
- объем и стоимость фактически выполненных подрядчиком строительных работ;
- перечень передаваемой заказчику исполнительной документации;
- перечень и стоимость имущества заказчика, не использованного подрядчиком при строительстве объекта (выполнении строительных работ);
- перечень и стоимость материальных ресурсов, приобретенных подрядчиком и не использованных при строительстве объекта (выполнении строительных работ);
- перечень имущества подрядчика, подлежащего вывозу со строительной площадки, и сроки выполнения этого обязательства;
- гарантийные обязательства по принятым заказчиком результатам строительных работ;
- другие обязательства сторон, которые необходимо исполнить в связи с расторжением договора, позволяющие урегулировать имеющиеся имущественные правоотношения между заказчиком и подрядчиком.
- Договором могут быть предусмотрены случаи одностороннего отказа от его исполнения:
- **заказчиком:**
- если подрядчик не приступает своевременно к строительству объекта (выполнению строительных работ) в соответствии с графиком производства работ или выполняет строительные работы настолько медленно, что окончание их к сроку становится явно невозможным;
- если отступления от условий договора являются существенными и неустранимыми;
- при наличии уважительных причин с письменным обоснованием этих причин, сообщением о них подрядчику;
- **подрядчиком:**
- при неисполнении заказчиком требования о замене представленных им материальных ресурсов, технической документации, которые невозможно использовать без ухудшения качества строительных работ;

- Уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора, если иное не предусмотрено договором, заинтересованная сторона направляет другой стороне в письменном виде (заказным письмом с уведомлением). В двухнедельный срок с даты получения другой стороной уведомления сторонами составляется акт о прекращении договорных отношений с учетом требований, установленных в [пункте 78](#) настоящих Правил.
- В случае отказа подрядчика в составлении акта о прекращении договорных отношений заказчик вправе составить указанный акт в одностороннем порядке и обратиться в суд с иском о понуждении к выполнению подрядчиком предусмотренных в акте строительных работ.
- При расторжении договора, если иное не предусмотрено законодательством и (или) договором, заказчик обязан оплатить подрядчику выполненные в соответствии с договором строительные работы и возместить ему убытки, не покрытые этой суммой, вправе потребовать возмещения причиненных убытков, а также передачи результата незавершенной строительной работы. Подрядчик обязан возвратить заказчику предоставленные ему материальные ресурсы и иное имущество или возместить их стоимость, передать результат незавершенной работы и оформленную в период строительства документацию.
- Споры, возникающие при изменении или расторжении договоров, разрешаются путем переговоров, а в случае недостижения согласия - в судебном порядке.

# Ответственность подрядчика и заказчика при неисполнении договора

- Заказчик несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных договором, и уплачивает неустойку (пеню) подрядчику в следующих случаях и размерах:
- за необоснованное уклонение от приемки выполненных строительных работ и оформления соответствующих документов, подтверждающих их выполнение, - 0,2 процента стоимости непринятых строительных работ за каждый день просрочки, но не более стоимости этих работ;
- за несвоевременное проведение расчетов за выполненные и принятые в установленном порядке строительные работы - 0,2 процента непо перечисленной суммы за каждый день просрочки платежа, но не более размера этой суммы, если иное не определено договором;
- за нарушение сроков поставки материальных ресурсов, поставка которых договором возложена на заказчика, - 0,2 процента стоимости недопоставленных материальных ресурсов за каждый день просрочки, но не более фактической стоимости их приобретения, если иное не определено договором.

- Подрядчик несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных договором, и уплачивает неустойку (пеню) заказчику в следующих случаях и размерах:
- за нарушение установленных в договоре (графике производства работ) сроков выполнения строительных работ, включая оформление документов, подтверждающих их выполнение, - 0,2 процента стоимости невыполненных строительных работ за каждый день просрочки, но не более 20 процентов их стоимости;
- за превышение по своей вине установленных договором сроков сдачи объекта в эксплуатацию (передачи результата строительных работ) - 0,15 процента стоимости объекта за каждый день просрочки, но не более 10 процентов стоимости объекта (результата строительных работ);
- за несвоевременное устранение дефектов, указанных в актах заказчика (в том числе выявленных в период гарантийного срока), - 1 процент стоимости работ по устранению дефектов за каждый день просрочки начиная со дня окончания указанного в акте срока.
- Кроме уплаты неустойки (пени) виновная сторона возмещает другой стороне убытки в сумме, не покрытой неустойкой (пеней).

- По соглашению сторон установленные настоящими Правилами размеры ответственности могут быть увеличены. Стороны вправе установить в договоре за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств иные, не предусмотренные настоящими Правилами виды и размеры ответственности, не противоречащие законодательству.
- При нарушении условий государственного контракта на выполнение подрядных работ для государственных нужд подрядчик несет ответственность в соответствии с [Указом](#) Президента Республики Беларусь от 29 июня 2000 г. N 359 "Об утверждении порядка расчетов между юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями в Республике Беларусь" (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2000 г., N 64, 1/1403).
- Стороны могут быть освобождены от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по договору, если докажут, что неисполнение обязательств явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств и других обстоятельств, не зависящих от сторон, которые непосредственно повлияли на исполнение договора). В таких случаях порядок и сроки уведомления о возникновении обстоятельств непреодолимой силы, порядок их подтверждения, а также распределения затрат и убытков, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы, предусматриваются договором.
- Сторона, претендующая на освобождение от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по договору при наступлении обстоятельств непреодолимой силы, должна незамедлительно уведомить другую сторону о препятствии в исполнении своих обязательств любым из доступных способов связи (телефакс, телеграф, электронная почта или другой способ) с обязательным подтверждением получения уведомления. Неуведомление или несвоевременное уведомление о наступлении или прекращении указанных обстоятельств лишает сторону права ссылаться на них.
- Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение его условий и неисполнение своих обязательств по договору.
-

**Спасибо за  
внимание**