

законом или договором строительного подряда не предусмотрен для этого иной срок, Подрядчик может приостановить соответствующие работы с отнесением убытков, вызванных простоем, на счет Заказчика.

На основании вышесказанного следует, что Подрядчик не несет ответственность за невыполнение договора подряда, в случае если Заказчик не представил предусмотренную договором техническую документацию.

Вопрос 1.04. г. Иркутск

Подскажите, пожалуйста, какой процент можно включать в договор подряда за просрочку платежа от Заказчика Подрядчику и с какой по какую величину он может варьироваться?

Ответ.

В договор подряда рекомендуется включать пункт «Обязательства сторон». В нем отражаются обязательства и ответственность сторон по исполнению договора. Как правило, в обязательства Подрядчика входит качественное выполнение полного объема работ в установленные сроки. К обязательствам Заказчика относятся:

- передача Подрядчику в установленные сроки строительной площадки;
- передача проектно-сметной документации;
- своевременная приемка и оплата выполненных Подрядчиком и принятых Заказчиком работ;
- ведение технического надзора и т.д.

За неисполнение обязательств может быть предусмотрена имущественная ответственность сторон (как Заказчика, так и Подрядчика) за невыполнение своих обязательств, к которым могут относиться:

- исключительная неустойка (штраф, пеня);
- штрафная неустойка (штраф + убытки, упущенная выгода).

Рекомендуется конкретизировать, за что именно стороны могут нести имущественную ответственность. Например, может быть предусмотрена ответственность Заказчика перед Подрядчиком:

- за задержку передачи Подрядчику строительной площадки, документации, оборудования и т.д.;
- за передачу в монтаж некомплектного оборудования;
- за задержку приемки выполненных работ;
- за задержку оплаты выполненных и принятых работ и т.д.

Ответственность Подрядчика перед Заказчиком:

- за срыв сроков строительства объекта;
- за нарушение сроков выполнения отдельных видов работ;
- за задержку устранения дефектов в работах;
- за несвоевременное освобождение строительной площадки от имущества и т.д..

Размер неустойки законодательством не установлен, и он оговаривается в договоре подряда. Например, в договоре может быть предусмотрена уплата неустойки за каждый день просрочки в размере 0,1 % от стоимости выполненных Подрядчиком и принятых Заказчиком работ, начиная со дня, следующего за днем истечения установленного договором срока оплаты выполненных и принятых работ.

Вопрос 1.05. г.Иркутск

Нужно ли в протоколе договорной цены (приложение к договору строительного подряда) оговаривать применение к расценкам поправочных коэффициентов, в частности, на стесненные условия производства работ, на ремонтные работы и пр.?

Ответ.

Хотя в сметной документации определения стоимости работ, на основании которой определяется договорная цена, могут быть применены указанные в вопросе поправочные коэффициенты, считаем не лишним, а скорее необходимым, в протоколе договорной цены указать все особенности определения сметной стоимости подлежащих выполнению работ, в том числе и применения всех необходимых поправочных коэффициентов.

Вопрос 1.06. г.Иркутск

Если цена ресурсов по смете в базе ТЕР-2001 с индексами пересчета не соответствует рыночной цене, как добавить разницу в ценах:

- актом разницы в стоимости ресурсов;
- коэффициентами увеличения стоимости ресурсов.

При втором варианте увеличиваются накладные расходы и сметная прибыль. Как быть с ними?

Ответ.

Прежде всего, необходимо отметить, что возможность возмещения фактической стоимости ресурсов, превышающей стоимость ресурсов, определенных в текущем уровне цен индексами к базисному уровню цен, должна быть оговорена в договоре строительного подряда. При этом следует уточнить о каких ресурсах ставится вопрос. Увеличение фактической стоимости материалов и конструкций над стоимостью их,