

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (МИНСТРОЙ РОССИИ)

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ  
ПО РАЗРАБОТКЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА ПОДРЯДА ПО МЕРАМ ИМУЩЕСТВЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

**МОСКВА**

**1996**

**Содержание**

ВВЕДЕНИЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2. МЕРЫ ИМУЩЕСТВЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ВОЗМОЖНЫЕ  
НАРУШЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ, ПРЕДЛАГАЕМЫЕ ДЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ  
ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРОВ ПОДРЯДА

3. ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ И ПРАВОВЫЕ МЕРЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ  
РАЗРЕШЕНИИ КОНФЛИКТНЫХ СИТУАЦИЙ

Приложение 1 ПРЕДЛАГАЕМЫЕ МЕРЫ ИМУЩЕСТВЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ВОЗМОЖНЫЕ НАРУШЕНИЯ ДОГОВОРА ПОДРЯДА

Приложение 2 ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ МЕРЫ И ЭКОНОМИЧЕСКИЕ  
САНКЦИИ, ПРЕДЛАГАЕМЫЕ ДЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ И  
РЕАЛИЗАЦИИ ДОГОВОРА ПОДРЯДА НА СТРОИТЕЛЬСТВО ПРЕДПРИЯТИЙ,  
ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

**Методические рекомендации по разработке условий договора подряда по мерам  
имущественной ответственности. Том IV/Минстрой России. - М.: ГП ЦПП, 1996.**

В Рекомендациях предложены меры имущественной ответственности и организационные меры, направленные на повышение роли договора подряда как основного правового документа, укрепление договорной дисциплины и позволяющие стимулировать своевременное и качественное исполнение сторонами договорных обязательств и компенсировать материальный ущерб, нанесенный в результате неисполнения обязательств сторонами.

**РАЗРАБОТАНЫ** Научно-практическим центром «Стройнаука» (*В.П. Березин, Г.Н. Островская, Н.Г. Горбачева*).

ОДОБРЕНЫ научно-техническим советом Минстроя России протоколом № 23-10/9 от 21 ноября 1995 г.

**УТВЕРЖДЕНЫ** Межведомственной комиссией по подрядным торгам при Минстрое России 20 февраля 1996 г. (протокол № 6).

**РАССЧИТАНЫ** на широкий круг руководителей и специалистов организаций-подрядчиков и заказчиков-застройщиков.

## **ВВЕДЕНИЕ**

Радикальные изменения хозяйственного механизма и поиск новых методов управления инвестиционным процессом, коренным образом изменили экономическую и правовую среду для договорных отношений. Этому способствовал и ряд законодательных актов, изменивший содержание договорных отношений в новых условиях. Прежде всего, это Закон РСФСР «Об инвестиционной деятельности в РСФСР», принятый Верховным Советом РСФСР 26 июня 1991 г.

Законом установлено, что основным правовым документом, регулирующим производственно-хозяйственные и другие взаимоотношения субъектов инвестиционной деятельности, является договор подряда между ними. Заключение договора подряда, выбор партнеров, определение обязательств, любых других условий хозяйственных взаимоотношений, не противоречащих законодательству Российской Федерации, является исключительной компетенцией субъектов инвестиционной деятельности. Не допускается вмешательство государственных органов и должностных лиц при осуществлении договорных отношений, выходящих за пределы их компетенции.

Общие положения и порядок заключения и исполнения договоров подряда, учитывающие изменения во взаимоотношениях участников инвестиционного процесса при строительстве в условиях рыночной экономики, предусмотрены Гражданским кодексом Российской Федерации и Руководством по составлению договоров подряда на строительство в Российской Федерации, одобренным коллегией Минстроя России 27 мая 1992 г., согласованным Минэкономки России и Минфином России.

В целях повышения экономической заинтересованности и ответственности участников инвестиционного процесса, укрепления договорной дисциплины, эффективного использования средств, выделенных на строительство объектов для федеральных государственных нужд и обеспечения их своевременного ввода в действие, Правительством Российской Федерации 14 августа 1993 г. принято постановление № 812, которым утверждены Основные положения порядка заключения и исполнения государственных контрактов (договоров подряда) на строительство объектов для федеральных государственных нужд в Российской Федерации, предусматривающие наряду с другими условиями наличие мер имущественной ответственности сторон за нарушение принятых в государственном контракте обязательств. Рыночная экономика обусловлена уменьшением доли безвозмездного финансирования капитальных вложений за счет государственного бюджета и переходом на финансирование строительства за счет банковского (в основном коммерческого) кредита под четкие гарантии с выплатой высоких процентов, реальными возможностями в судебном порядке взыскания ссуд, прекращения финансирования, объявления неплатежеспособными и банкротства ссудополучателей.

В этих условиях роль договора подряда на строительство предприятий, зданий и сооружений (далее - договор подряда) и ответственность за выполнение договорных обязательств объективно возрастают.

При должном уровне договорной дисциплины, обеспечения выполнения участниками инвестиционного процесса обязательств по контракту (договору подряда) реальными санкциями такой документ может стать основным правовым регулятором хозяйственных связей в

капитальном строительстве в новых условиях, поднять эффективность и ускорить инвестиционный процесс.

Эти условия требуют выработки принципиально новых договорных отношений и, прежде всего повышения юридического статуса и расширения функций договора подряда.

В системе мер, направленных на совершенствование экономических методов управления строительством, важное место принадлежит механизму регулирования взаимной ответственности сторон - участников строительного процесса, повышению эффективности имущественных санкций.

При подготовке проекта договора подряда стороны могут ограничиться указанием на то, что невыполнение одной из сторон условий договора подряда налагает на нее обязательство возместить другой стороне фактически причиненные убытки. Однако во многих случаях такого общего положения недостаточно, так как в каждом конкретном случае могут возникнуть трудности с определением размера убытков и особенно с их доказательствами.

Для обоснования размера понесенных убытков необходимо представление надлежащих доказательств. Такими доказательствами могут быть акты приемки выполненных работ, оказанных услуг, свидетельствующие о характере нарушения обязательства, акты экспертизы об оценке допущенных неисправностей, калькуляции на выполнение ремонта, документы о расходах по хранению и др.

Особую сложность представляет доказательство убытков в форме упущенной выгоды, так как это будущие убытки. При этом сумму убытков доказывает лицо, которое требует их возмещения.

Доказательствами могут служить наличие договора на реализацию неполученной продукции (у заказчика) или нового договора подряда на строительство объекта с другим заказчиком (у подрядчика), если к моменту начала работ по последнему договору подрядчик не сможет закончить работы по вине заказчика в соответствии с ранее заключенным договором, и другие доказательства.

Наибольшие сложности возникают при использовании такой меры ответственности при сооружении крупных промышленных предприятий. Поэтому стороны, заключающие договор подряда, часто испытывают необходимость предусмотреть в договоре подряда либо общую конкретную сумму убытков, либо конкретные размеры неустойки (штрафа, пени) в качестве санкций за невыполнение условий договора.

Предлагаемая в настоящих Рекомендациях система санкций разработана таким образом, чтобы оказывать экономическое воздействие на своевременное и качественное исполнение заказчиком и подрядчиком договорных обязательств, компенсировать материальный ущерб, нанесенный в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения этих обязательств.

Меры имущественной ответственности сторон в зависимости от значимости и от характера нарушенных обязательств следует дифференцировать. Они могут быть либо непрерывно действующими в течение всего периода нарушения обязательства по договору, как наиболее эффективная мера воздействия, либо применяться единовременно.

Обеспечение ввода в действие производственных мощностей, объектов, сооружений в установленные сроки и надлежащего качества - основная и главная обязанность подрядчика и заказчика. Нарушение сроков ввода в действие производственных мощностей и объектов приводит к диспропорциям в развитии инвестиционного процесса, сдерживает решение социальных задач и отрицательно влияет на стабилизацию и дальнейшее развитие промышленного потенциала государства. Поэтому устанавливаемые в договоре меры имущественной ответственности сторон, прежде всего, должны воздействовать на выполнение заказчиком и подрядчиком обязательств, непосредственно оказывающих влияние на достижение конечных результатов - ввод в действие производственных мощностей и объектов.

Во многих случаях сроки окончания строительства, предусмотренные договором, нарушаются из-за несвоевременного и неритмичного финансирования. Поэтому и ответственность за это нарушение должна быть достаточно высока и адекватна сумме, убытков или утраченной прибыли. Например, в договоре можно предусматривать взыскание с заказчика не только неустойки в определенном проценте, но и возникшие в связи с этим убытки в полном объеме, т.е. сверх полученной неустойки. При этом и неустойку за нарушение финансовой дисциплины следует дифференцировать в зависимости от срока продолжительности нарушения обязательства.

Не менее высокая ответственность должна быть предусмотрена в договоре подряда и к подрядчику, если по его вине нарушены установленные договором сроки окончания строительства.

Если, например, в договоре подряда обязанность по обеспечению объекта строительства оборудованием возлагается на заказчика и за нарушение установленного срока передачи оборудования в монтаж предусматривается ответственность заказчика в виде определенного размера неустойки (штрафа, пени), то в договоре следует предусмотреть и соответствующую ответственность подрядчика за нарушение сроков предоставления площадей под монтаж оборудования.

Эффективность предусматриваемых в договорах мер имущественной ответственности зависит от уровня подготовки договора подряда, степени детализации обязательств сторон по договору, определения условий выполнения этих обязательств и других условий хозяйственных взаимоотношений.

Перечень обязательств и условий хозяйственных взаимоотношений заказчика и подрядчика, за нарушение которых могут определяться меры имущественной ответственности, обширен и зависит от вида строительства и его конкретных условий. В него может включаться ответственность к виновной стороне: за нарушение сроков передачи документации, необходимой для заключения договора подряда, за невыполнение взаимных обязательств в ходе подготовки и заключения договора подряда, за нарушение срока заключения договора, установленного в предварительном договоре, за задержку передачи площадки под строительство и документов, разрешающих производство работ в охранных зонах, за задержку начала строительства, за нарушение условий приемки скрытых работ, устранения допущенных дефектов в выполненных работах в ходе строительства, применения некачественных материалов, конструкций и деталей, не соответствующих ГОСТам, стандартам, сертификатам, за задержку промежуточных расчетов за выполненные работы и окончательного расчета после сдачи объекта заказчику, за задержку начала приемки законченного строительством объекта, за несвоевременное и/или

некачественное исправление дефектов, обнаруженных в период приемки объекта или его гарантийной эксплуатации и др.

Изучение и анализ порядка заключения договоров подряда и их реализации, а также обобщение причин возникающих хозяйственных споров позволили определить направления совершенствования системы мер и механизмов имущественной ответственности и показали, что подавляющее большинство хозяйственных конфликтов может быть исключено предусмотренными в договорах подряда организационными мерами и механизмами имущественной ответственности, и лишь незначительная их часть может быть решена с привлечением арбитражного суда.

Учитывая значительный размер госпошлины при обращении в органы арбитражного суда, длительность процедуры рассмотрения споров, а также определенные сложности при реализации решений органов арбитражного суда, что резко отражается на экономических показателях деятельности участников строительства, предлагается ряд организационных мер и экономических санкций к участникам строительства при неисполнении или ненадлежащем исполнении ими своих обязательств, позволяющих реализовывать свои договорные отношения в максимальной степени без обращения в арбитраж.

Четкое распределение ответственности и оптимальная система мер и механизмов воздействия должны поставить всех участников инвестиционного процесса в такие условия, при которых договора подряда заключались сторонами только при условии обязательного обеспечения ими принятых на себя обязательств, реальной оценки поставленных задач и имеющихся возможностей по их выполнению.

Вопросы имущественной ответственности, представленные в принятых нормативных документах по заключению и исполнению государственных контрактов (договоров подряда) на строительство объектов, включенных в перечень государственных нужд, нуждаются в детализации и более четкой регламентации, в силу чего разрабатываемые Рекомендации должны стать неотъемлемой частью комплекта нормативно-методических документов, используемых при заключении договоров подряда, на строительство объектов.

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**1.1.** Настоящие Рекомендации по разработке условий договора подряда по имущественной ответственности (далее - Рекомендации) являются методическим пособием и не носят директивный характер. Они могут быть использованы при заключении договоров подряда (контрактов) на строительство предприятий, зданий и сооружений (далее - договор подряда) независимо от форм собственности и источников финансирования.

Рекомендации направлены на повышение договорной дисциплины, обеспечение выполнения обязательств, предусмотренных сторонами в договоре подряда.

**1.2.** Рекомендации составлены в развитие и применительно к требованиям законодательных, нормативных и методических документов по регулированию хозяйственных взаимоотношений участников инвестиционной деятельности.

Они определяют общий методический подход к разработке мер и механизмов имущественной ответственности за возможные нарушения обязательств, определенных в договоре подряда, и предлагают ряд организационных мер, позволяющих воздействовать на виновную сторону в момент нарушения обязательства без обращения в органы арбитражного суда и экономических санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств.

**1.3.** В силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п. либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязательства.

Если каждая из сторон по договору несет обязанность в пользу другой стороны, она считается должником другой стороны в том, что обязана сделать в ее пользу, и одновременно ее кредитором в том, что имеет право от нее требовать.

К обязательствам, возникшим из договора, применяются общие положения об обязательствах (статьи 307-419 Гражданского кодекса РФ), если иные не предусмотрены правилами главы 27 «Понятия и условия договора» и правилами об отдельных видах договоров Гражданского кодекса РФ.

**1.4.** В обязательстве в качестве каждой из его сторон, кредитора или должника, могут участвовать одно или одновременно несколько лиц.

Недействительность требований кредитора к одному из лиц, участвующих в обязательстве на стороне должника, равно как и истечение срока исковой давности по требованию к такому лицу, сами по себе не затрагивают его требований к остальным этим лицам.

Обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (третьих лиц).

В случаях, предусмотренных законом, иными правовыми актами или соглашением сторон, обязательство может создавать для третьих лиц права в отношении одной или обеих сторон обязательства.

**1.5.** Обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Возможность применения мер имущественной ответственности целиком зависит от полноты, точности и адекватности понимания условий обязательств. Сроки исполнения сторонами обязательств и любых иных условий хозяйственных взаимоотношений целесообразно определять конкретными датами.

В случаях недостаточности или неясности условий обязательства его исполнение должно производиться в соответствии с требованиями закона, иных правовых актов. Такими, по общему правилу, будут нормативные акты о соответствующем обязательстве или договоре, например, Основные положения порядка заключения и исполнения государственных контрактов (договоров

подряда) на строительство объектов для федеральных государственных нужд в Российской Федерации.

**1.6.** Правоотношения по обеспечению выполнения обязательств тесно связаны с основным обязательством, которое они обслуживают. Как правило, стороны обеспечительного обязательства совпадают со сторонами основного обязательства. Обеспечительное обязательство является дополнительным по отношению к основному. При этом обеспечительные правоотношения не имеют возможности каким-либо образом влиять на содержание и действительность основного обязательства.

Недействительность соглашения об обеспечении исполнения обязательства не влечет недействительности этого обязательства (основного обязательства).

Недействительность основного обязательства влечет недействительность обеспечивающего его обязательства, если иное не установлено законом.

По общему правилу основное обязательство влияет на судьбу обеспечивающего тремя способами:

прекращение основного обязательства влечет за собой прекращение обеспечивающего. Исключением из этого правила является банковская гарантия, которая независима от основного обязательства;

степень исполнения основного обязательства может с согласия кредитора уменьшить количественные характеристики обеспечивающего обязательства;

признание недействительным основного обязательства влечет недействительность обеспечивающего. При этом основания признания недействительности не имеют никакого значения. Это правило не распространяется на банковскую гарантию.

**1.7.** Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

Одностороннее отступление от обязательства обычно допускается при нарушении обязательства другой стороной: задержке встречного исполнения, просрочке исполнения, существенном нарушении условий договора.

**1.8.** Встречным признается исполнение обязательства одной из сторон, которое в соответствии с договором обусловлено исполнением своих обязательств другой стороной.

В случае непредоставления обязанной стороной обусловленного договором исполнения обязательства либо наличия обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что такое исполнение не будет произведено в установленный срок, сторона, на которой лежит встречное

исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства либо отказаться от исполнения такого обязательства и потребовать возмещения убытков.

Если обусловленное договором исполнение обязательства произведено не в полном объеме, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства либо отказаться от исполнения в части, соответствующей непредставленному исполнению.

Положения, изложенные в абзацах 3 и 4 настоящего пункта, применяются, если договором или законом не предусмотрено иное.

**1.9.** Должник, просрочивший исполнение, отвечает перед кредитором за убытки, причиненные просрочкой, и за последствия случайно наступившей во время просрочки невозможности исполнения.

Если вследствие просрочки должника исполнение утратило интерес для кредитора, он может отказаться от принятия исполнения и требовать возмещения убытков.

Должник не считается просрочившим, пока обязательство не может быть исполнено вследствие просрочки кредитора.

**1.10.** Существенным нарушением условий договора признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

**1.11.** По соглашению сторон обязательство может быть прекращено представлением взамен исполнения отступного (уплатой денег, передачей имущества и т.п.). Размер, сроки и порядок представления отступного устанавливаются сторонами.

Обязательство прекращается невозможностью исполнения, если она вызвана обстоятельством, за которое ни одна из сторон не отвечает.

В случае невозможности исполнения должником обязательства, вызванной виновными действиями кредитора, последний не вправе требовать возвращения исполненного им по обязательству.

**1.12.** Помимо мер имущественной ответственности в договорах подряда могут быть предусмотрены меры экономического стимулирования за своевременное и качественное выполнение работ, а также за досрочное исполнение заказа в соответствии с действующим законодательством.

## **2. МЕРЫ ИМУЩЕСТВЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ВОЗМОЖНЫЕ НАРУШЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ, ПРЕДЛАГАЕМЫЕ ДЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРОВ ПОДРЯДА**

**2.1.** Имущественная ответственность сторон устанавливается при заключении договоров подряда и может уточняться по согласованию сторон, что должно быть предусмотрено договором.

Все разногласия и претензии в части применения мер имущественной ответственности не дают сторонам права на прекращение выполняемых ими в соответствии с подписанным договором обязательств до принятия окончательного решения.

**2.2.** Договорные отношения между участниками инвестиционного процесса строятся на соответствующем разделении обязательств, прав и ответственности сторон, которую следует дифференцировать в зависимости от значимости нарушений.

**2.3.** В договоре подряда могут быть предусмотрены меры имущественной ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение всех предусмотренных в нем обязательств, например, за задержку против сроков, установленных предварительным договором или договором подряда передачи:

проекта договора на подпись другой стороне;

подписанного договора или договора с протоколом разногласий;

строительной площадки в натуре;

копии государственного акта на право пользования землей, решения об отводе мест для складирования излишнего грунта и строительного мусора, карьеров для добычи недостающего грунта, мест для складирования резерва грунта и плодородного слоя почвы, необходимых для рекультивации земель;

проектной документации и документации, необходимой для заключения договора подряда, в том числе и документации, подтверждающей право на владение и пользование земельным участком под строительство;

перечисления авансовых средств на счет подрядной организации и расчетов за выполненные работы;

начала производства работ;

передача в монтаж оборудования, материалов, изделий и конструкций;

сдачи площадей под монтаж оборудования; исполнительной документации при приемке законченных строительством предприятий, зданий, сооружений;

окончание строительства объекта в целом, отдельных зданий и сооружений или отдельных видов и комплексов работ;

начала приемки законченных строительством объектов;

устранение дефектов, обнаруженных при приемке объекта строительства и в гарантийный период;

освобождения строительной площадки от принадлежащего подрядчику имущества;

других обязательств, предусмотренных соответствующими статьями договора подряда.

Перечень обязательств, за возможные нарушения которых могут устанавливаться меры имущественной ответственности, определяется сторонами при заключении договора подряда. Он зависит от конкретных условий строительства, его вида и определяется по соглашению сторон, за исключением случаев, когда они установлены законодательством.

**2.4.** Всякое нарушение обязательства влечет за собой обязанность возмещать причиненные этим убытки.

Лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Если лицо, нарушившее право, получило вследствие этого доходы, лицо, право которого нарушено, вправе требовать возмещения наряду с другими убытками упущенной выгоды в размере не меньшем, чем такие доходы.

Если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором, при определении убытков принимаются цены, существовавшие в том месте, где обязательство должно было быть исполнено в день добровольного удовлетворения должником требования кредитора, а если требование добровольно удовлетворено не было, - в день предъявления иска.

В договоре следует предусмотреть и условия, при которых в сумму убытков включается упущенная выгода.

При определении упущенной выгоды учитываются предпринятые кредитором для ее получения меры и сделанные с этой целью приготовления.

Для взыскания убытков лицо, требующее их возмещения, должно доказать:

факт нарушения обязательства;

наличие причинной связи между допущенными нарушениями и возникшими убытками;

размер требуемых убытков.

При этом доказывать вину нарушителя обязательства не требуется, ибо она предполагается.

**2.5.** Если за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства в договоре установлена неустойка, то убытки возмещаются в части, не покрытой неустойкой.

Неустойка - это денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Неустойка выплачивается при просрочке исполнения обязательств по договору. Размер неустойки определяется договором или законом.

Неустойка может исчисляться путем определения:

процентного отношения к сумме неисполненного или ненадлежаще исполненного обязательства;

установления процента от суммы несвоевременного исполнения обязательства за каждый день просрочки. В этом случае объем взыскания определяется полным сроком просрочки вплоть до надлежащего исполнения обязательства либо может ограничиться предельной суммой взыскания законом или договором. Последний случай - наиболее эффективный способ воздействия на виновную сторону для исполнения ею обязательства в срок и с надлежащим качеством.

Как правило, неустойка взыскивается путем направления претензии виновной стороне и в случае ее отказа - направлением иска в установленном порядке в арбитражный суд.

В договоре может быть предусмотрено беспорное взыскание неустойки. В этом случае сторона по договору направляет требование в банк. Обратное взыскание неправильно взысканной неустойки осуществляется в судебном порядке.

Законом или договором могут быть предусмотрены случаи когда:

допускается взыскание только неустойки, но не убытков;

убытки могут быть взысканы в полной сумме сверх неустойки;

по выбору кредитора могут быть взысканы либо неустойка, либо убытки.

Соглашение о размере неустойки и порядке ее исчисления оформляется в письменной форме. Несоблюдение письменной формы влечет недействительность соглашения.

**2.6.** В случае, когда виновная сторона (должник) не исполнила несколько обязательств, за которые в договоре установлена неустойка (штраф, пеня), она несет ответственность перед другой стороной (кредитором) за каждое нарушение в отдельности.

**2.7.** Уплата неустойки и возмещение убытков в случае ненадлежащего исполнения обязательства не освобождают должника от исполнения в натуре, если иное не предусмотрено законом или договором.

Возмещение убытков в случае неисполнения обязательства и уплата неустойки за его неисполнение освобождают должника от исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено законом или договором.

В случае полного неисполнения обязательства по договору и взыскания по этому основанию неустойки и убытков обязанность должника выполнить обязательство в натуре отпадает, если

иное не предусмотрено законом или договором. Понесенные кредитором потери в таких ситуациях компенсируются уплатой должником причиненных ему убытков.

Отказ кредитора от принятия исполнения, которое вследствие просрочки утратило для него интерес (п. 1.8 настоящих Рекомендаций), а также уплата неустойки, установленной в качестве отступного (п. 1.11 настоящих Рекомендаций), освобождают должника от исполнения обязательства в натуре.

**2.8.** Выплата неустойки или возмещение убытков за неисполнение или ненадлежащее исполнение одного или нескольких обязательств по договору не исключает права на взыскание неустойки или возмещение убытков при невыполнении договора в целом.

**2.9.** Неустойка и/или убытки взыскиваются с виновной стороны за каждое нарушение в отдельности. При этом общая сумма неустоек и/или убытков не может превышать установленной в договоре предельной величины.

**2.10.** По отдельным видам обязательств законом может быть ограничено право на полное возмещение убытков (ограниченная ответственность).

Соглашение об ограничении размера ответственности должника по договору, в котором кредитором является гражданин, выступающий в качестве потребителя, ничтожно, если размер ответственности для данного вида обязательств или за данное нарушение определен законом и если соглашение заключено до наступления обстоятельств, влекущих ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства.

**2.11.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, за которые меры имущественной ответственности не предусмотрены договором, виновная сторона возмещает другой стороне убытки в сумме, определенной обоснованным расчетом.

**2.12.** Предлагаемые меры имущественной ответственности за возможные нарушения обязательств договора подряда и их размеры приведены в прил. 1 к настоящим Рекомендациям.

Организационные меры и экономические санкции, применяемые к виновной стороне за возможные нарушения условий договора подряда, приведены в прил. 2 настоящих Рекомендаций.

### **3. ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ И ПРАВОВЫЕ МЕРЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ РАЗРЕШЕНИИ КОНФЛИКТНЫХ СИТУАЦИЙ**

**3.1.** Стороны гарантируют освобождение другой стороны от всех претензий, судебных исков и мер имущественной ответственности, касающихся проекта, патентных прав и товарных знаков, изменения конструкций и нарушения других авторских прав в отношении проектной документации, строительной техники, материалов и оборудования, применяемых при строительстве объекта, и несут одностороннюю ответственность в зависимости от того, кем переданы в производство или использованы проекты, права, материалы, техника и оборудование.

**3.2.** Все изменения и дополнения к договору в части имущественной ответственности сторон являются действительными, если они оформлены письменно и подписаны сторонами.

Любая договоренность между заказчиком и подрядчиком, влекущая за собой изменение мер имущественной ответственности либо новые меры, оформляется сторонами письменно.

**3.3.** Сторона, привлекающая третьи лица к исполнению обязательств по договору, если участие третьей стороны предусмотрено в договоре, несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств этими лицами как за собственные действия.

**3.4.** Ущерб, нанесенный третьему лицу в результате строительства объекта по вине подрядчика, компенсируется подрядчиком, а по вине заказчика - соответственно заказчиком.

**3.5.** Расходы по возмещению ущерба, нанесенного третьему лицу по форс-мажорным обстоятельствам, несет заказчик.

Подрядчик принимает срочные меры по ликвидации нанесенного ущерба и в случае, когда соответствующие затраты несет заказчик, что должно быть отражено в договоре.

**3.6.** Имущественную ответственность за повреждение или разрушение при производстве работ зданий и сооружений, расположенных на территории, прилегающей к строительной площадке, несет подрядчик, если эти здания и сооружения обозначены в проекте и если подрядчик не согласовал с заказчиком указания по производству работ вблизи них или не обеспечил выполнение этих указаний.

**3.7.** Вопросы имущественной ответственности, не предусмотренные в договоре, решаются в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации по капитальному строительству с учетом объективно сложившихся условий.

**3.8.** Основанием для освобождения от имущественной ответственности за несоблюдение или ненадлежащее исполнение условий договора могут быть:

обстоятельства непреодолимой силы - исключенные риски (форс-мажорные обстоятельства);

соответствующим образом обоснованное взаимное соглашение;

обоснованное прекращение основного обязательства или признание недействительным основного обязательства.

Исключенными рисками являются: война, боевые действия (с объявлением войны или без нее), вторжение, враждебные действия, восстание, революция, мятеж или акты военного или противоправного переворота, гражданская война либо, если это относится не только к сотрудникам подрядчика или его субподрядчика, не ограничивается ими и не возникло вследствие руководства работами на строительстве сооружения, мятежи, эксцессы, беспорядки, волнения или ионизирующее излучение либо радиоактивное заражение, вызванное ядерным расщепляющимся материалом или радиоактивными отходами от сжигания расщепляющихся материалов, радиоактивно зараженные взрывчатые вещества или опасные свойства взрывчатого вещества, ядерные установки или ядерная их часть, ударные волны, возникающие вследствие полетов самолетов или иных летательных аппаратов со звуковыми или сверхзвуковыми скоростями, либо влияния природных сил, которые не могли быть предвидены опытным

подрядчиком и против которых он не мог предпринять никаких превентивных мер или заключить страховку.

Обстоятельства непреодолимой силы не освобождают стороны от имущественной ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, которые по условиям договора должны быть выполнены к этому времени.

**3.9.** Подрядчик заключает страховку против любого ущерба и всех утрат, возникающих вследствие какой-либо причины (кроме исключенных рисков), за которые он несет ответственность по условиям договора, причем заключение страховки не ограничивает его обязанностей и сферу ответственности; страховка заключается таким образом, чтобы заказчик и подрядчик имели гарантии договорных условий против утраты или ущерба.

**3.10.** Стороны освобождаются от ответственности по законодательству, принятому в период выполнения обязательств по договору, изменившему его условия.

**3.11.** Спорные вопросы, по которым не достигнуто согласие, разрешаются в установленном порядке.

#### Приложение 1

#### ПРЕДЛАГАЕМЫЕ МЕРЫ ИМУЩЕСТВЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ВОЗМОЖНЫЕ НАРУШЕНИЯ ДОГОВОРА ПОДРЯДА

Виды возможных нарушений	Предлагаемые санкции
1. Одна из сторон необоснованно уклоняется от заключения основного договора	1.1. Неустойка в размере 0,3 % договорной цены от даты, установленной в предварительном договоре, к которой должен быть заключен основной договор, до фактической даты его заключения
2. Нарушение одной из сторон срока заключения основного договора подряда, указанного в предварительном договоре	2.1. Неустойка в размере 0,1 % договорной цены с требуемой даты заключения договора от даты его фактического заключения
3. Задержка передачи проектно-сметной документации против срока, указанного в согласованном графике ее передачи	3.1. Неустойка в размере 0,01 % стоимости работ по договору за каждые 10 дн. в течении месяца и по 0,03 % - за каждые последующие 10 дн. до фактического срока передачи документации
4. Предоставление проектной документации, не соответствующей требованиям действующих нормативных документов либо некомплектной	4.1. Неустойка в размере 0,01 % договорной цены за каждые 10 дн. в течение месяца и по 0,03 % - за каждые 10 дн. до фактического срока исполнения обязательства
5. Задержка передачи подрядчику строительной площадки или передача ее в состоянии, не соответствующем условиям договора	5.1. Неустойка в размере 0,1 % договорной цены за каждый день просрочки, но не выше 1 % договорной цены
6. Задержка передачи оборудования, материалов и изделий против сроков, указанных в согласованном графике их передачи	6.1. Пеня в размере 0,01 % договорной цены за каждые 10 дн. в течение месяца и по 0,03 % - за каждые последующие 10 дн. до фактического исполнения обязательства
7. Не обеспечение перечисления аванса на счет подрядной организации в срок,	7.1. Неустойка в размере 0,1 % договорной цены за каждый день просрочки, но не выше 1 % договорной

установленный договором	<p>цены</p> <p>7.2. Возмещение подрядчику причиненных в результате этого убытков, включая затраты по уплате процентной ставки за кредит, действующей на день фактического исполнения обязательства</p>
8. Задержка заказчиком оплаты выполненных работ на 15 календарных дней после даты осуществления платежей, предусмотренных договором подряда	<p>8.1. Пеня в размере 0,05 % стоимости выполненных строительно-монтажных работ за каждый день просрочки до осуществления фактического платежа</p> <p>8.2. Возмещение подрядчику причиненных в результате этого убытков, включая затраты по уплате процентной ставки за кредит, действующей на день осуществления платежей</p>
9. Задержка окончательного расчета с подрядчиком за законченный строительством объект против срока, предусмотренного договором	9.1. Неустойка в размере 0,1 % суммы задержанного платежа за каждый день просрочки, но не свыше 1 % указанной суммы
10. Нарушение заказчиком срока, предусмотренного договором, приемки законченных строительством объектов, если причиной этого не является вина подрядчика	10.1. Неустойка в размере 0,1 % фактической стоимости объекта за каждый день просрочки в течение 10 дн. и по 0,25 % - за каждый последующий день просрочки до фактического исполнения обязательства
11. Не предоставление (задержка оказания) услуг по номенклатуре в порядке, количестве и сроки, предусмотренные договором	<p>11.1. Пеня в размере 0,01 % договорной цены за каждые 10 дн. в течение месяца и по 0,03 % - за каждые последующие 10 дн. до фактического исполнения обязательства</p> <p>11.2. Пеня взыскивается за каждое нарушение отдельно</p>
12. Задержка срока начала строительства по вине подрядчика	12.1. Неустойка (в день) в размере 0,1 % договорной цены, начиная с даты начала строительства по договору до даты восполнения допущенного отставания согласно графику производства работ, но не свыше 1 % договорной цены
13. Нарушение сроков выполнения отдельных видов или комплекса работ, предусмотренных графиком их производства	13.1. Пеня в размере 0,01 % стоимости невыполненных работ за каждые 10 дн. в течение месяца и по 0,03 % - за каждые последующие 10 дн. до фактического исполнения обязательства
14. Несвоевременное окончание строительства объекта и сдача его заказчику по вине подрядчика	<p>14.1. Пеня 0,1 % договорной цены строительства объекта за каждые 10 дн. просрочки, но не свыше 3 % договорной цены</p> <p>14.2. Возмещение убытков в полном объеме, включая упущенную выгоду</p>
15. Несвоевременное освобождение подрядчиком строительной площадки после окончания строительства от принадлежащего ему имущества	<p>15.1. Пеня в размере 0,01 % фактической стоимости строительства за каждые 10 дн. в течение месяца и по 0,03 % - за каждые последующие 10 дн. до фактического исполнения обязательства.</p> <p>15.2. Заказчик не несет ответственность за задержку окончательного расчета, если к этому сроку подрядчиком не осуществлены работы по</p>

**ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ МЕРЫ И ЭКОНОМИЧЕСКИЕ САНКЦИИ, ПРЕДЛАГАЕМЫЕ ДЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ И РЕАЛИЗАЦИИ ДОГОВОРА ПОДРЯДА НА СТРОИТЕЛЬСТВО ПРЕДПРИЯТИЙ, ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

Возможные нарушения условий договора подряда	Ответные организационные меры и экономические санкции
1. Подрядчик не реагирует на замечания заказчика исправить допущенные дефекты в выполненных работах в оговоренный в договоре срок и продолжает работать	<p>1.1. Специальным распоряжением заказчика приостанавливаются работы до момента исправления дефектов, после чего работы продолжаются</p> <p>1.2. Исправление дефектов производится подрядчиком за свой счет в соответствии с договором</p> <p>1.3. Сроки окончания строительства согласно статье контракта (договора подряда) не продлеваются</p>
2. В результате неправильной организации работы подрядчиком нанесен ущерб собственности заказчика, если причиной этого не являются неправильные действия заказчика	2.1. Полная компенсация заказчику его потерь
3. Отставание в выполнении работ от объемов, предусмотренных графиком их производства	<p>3.1. Заказчик снижает сумму предъявленных подрядчиком промежуточных платежей на величину отставания до восполнения допущенного отставания согласно графику производства работ</p> <p>3.2. При очень большом отставании заказчиком задерживаются очередные месячные платежи до восполнения допущенного отставания согласно графику производства работ</p> <p>3.3. Оплата работ по восполнению допущенного отставания осуществляется в ценах, действующих на дату их выполнения, согласно графику</p>
4. Подрядчиком невосполнено допущенное отставание в выполнении работ против объемов, предусмотренных графиком их производства, в период до подписания очередного акта о фактически выполненных работах	4.1. Заказчик не оплачивает выполненные работы и аннулирует предыдущие платежи до восполнения допущенного подрядчиком отставания. После чего все платежи восстанавливаются в сумме, определенной при подписании заказчиком акта о фактически выполненных работах (без коэффициента на инфляцию за период задержки платежей)
5. Подрядчиком произведено закрытие скрытых работ, ответственных конструкций и систем (вентиляция, электросеть, слаботочные устройства и др.) без предварительного предъявления их заказчику для промежуточной приемки работ и конструкций и результатов	<p>5.1. Вскрытие по указанию заказчика любой части работ или повторное проведение испытаний систем за счет подрядчика для приемки их заказчиком</p> <p>5.2. Если заказчик не явился в указанный подрядчиком срок для приемки скрытых работ, ответственных конструкций и систем, то затраты,</p>

испытания систем	связанные с вскрытием работ, повторной приемкой и испытаниями, оплачиваются заказчиком
6. Заказчиком обнаружены дефекты, недоделки, низкое качество выполненных работ, примененных материалов, изделий и конструкций, не соответствующих требованиям проекта и договора подряда	6.1. Исправление подрядчиком за свой счет всех замечаний заказчика и в установленный им срок  6.2. Возмещение заказчику дополнительных затрат, связанных с повторным инспектированием работ, материалов, изделий и конструкций
7. Не исправление подрядчиком указанных дефектов, недоделок и недостатков по качеству работ и использованных материалов, изделий и конструкций в срок, установленный заказчиком	7.1. Заказчик задерживает очередные платежи до исправления указанных дефектов, недоделок и недостатков  7.2. Если подрядчик не выполнил указания заказчика по устранению дефектов в установленный им срок, то исправление их осуществляется собственными или привлеченными силами заказчика с исключением стоимости исправлений и дополнительных услуг заказчика из очередных платежей подрядчику  7.3. Заказчик ликвидирует работы низкого качества, покупает новые материалы для конструкций и систем для повторного выполнения работ своими или привлеченными силами за счет подрядчика
8. Неисправление подрядчиком дефектов строительного производства, выявленных в гарантийный период, в срок, установленный заказчиком	8.1. Заказчик исправляет дефекты собственными или привлеченными силами за счет средств подрядчика
9. Несвоевременное окончание строительства объекта и сдача его заказчику	9.1. Подрядчик возмещает заказчику возникшие у него в результате этого убытки, включая упущенную выгоду
10. Заказчиком задержана оплата выполненных работ на 15 календарных дней после даты осуществления платежей, предусмотренной контрактом (договором подряда)	10.1. Оплата платежных документов подрядчика с коэффициентом на инфляцию, определенным на момент осуществления платежей  10.2. При длительных сроках задержки заказчиком оплаты выполненных работ подрядчик оформляет кредит на сумму задолженности заказчика в банке, финансирующем строительство, по процентной ставке, действующей на дату получения кредита. Заказчик возмещает подрядчику его расходы по оплате процентной ставки за пользование кредитом  10.3. Если банк, финансирующий строительство, откажет подрядчику в получении кредита, то заказчик и подрядчик в течение одного дня примут согласованное решение, в каком банке подрядчик может оформить кредит на указанные цели  10.4. При неполучении подрядчиком согласия заказчика в течение одного дня подрядчик либо приостанавливает строительство до осуществления платежей заказчиком, либо оформляет кредит в банке по своему усмотрению. В этом случае убытки

	<p>подрядчика, связанные с остановкой строительства или оплатой кредита, возмещаются заказчиком в бесспорном порядке</p> <p>10.5. Если заказчик не покрывает убытки подрядчика в бесспорном порядке, подрядчик вправе расторгнуть договор подряда в установленном порядке</p> <p>10.6. Если подрядчиком приостановлено строительство до момента оплаты заказчиком выполненных работ, то срок строительства, предусмотренный договором подряда, продлевается соответственно на период остановки строительства и заказчик возмещает подрядчику убытки, возникшие у подрядчика в связи с продлением срока строительства</p>
<p>11. Недостаточно полные изыскательская работа (геологическая разведка) территории строительной площадки и характеристика подземных условий и земляных работ, обнаруженная подрядчиком в процессе производства работ и вызывающая дополнительные расходы подрядчика</p>	<p>11.1. Увеличение по согласованию сторон стоимости и срока строительства с учетом фактических затрат подрядчика по стоимости и времени выполнения дополнительных работ, вызванных указанными причинами</p> <p>11.2. Заказчик возмещает убытки, возникшие у подрядчика в связи с продлением срока строительства</p>
<p>12. Распоряжением заказчика приостановлено производство работ не по вине подрядчика на срок, свыше предусмотренного договором подряда на эти цели, а если срок остановки производства работ не предусмотрен договором подряда, то на 30 календарных дней</p>	<p>12.1. По истечении указанного срока подрядчик письменно направляет заказчику предложение о расторжении договора с указанием даты, к которой подрядчик хотел бы получить ответ заказчика</p> <p>12.2. Заказчик оплачивает выполненную часть работ и компенсирует подрядчику все убытки, связанные с расторжением договора подряда, включая упущенную выгоду</p>