Лекция 3 Система взаимодействия участников строительства.

1.3.1. Участники строительного процесса.
1.3.2. Организационные формы капитального строительства.
1.3.3. Подрядные (конкурсные торги) в строительстве.
1.3.4. Договор строительного подряда.

1.3.1. Участники строительного процесса.

Основными участниками строительного процесса являются: заказчик, застройщик, инвестор, подрядчик, инженерная организация, проектная организация.

Инвестор – это юридическое или физическое лицо, осуществляющее финансирование.

Заказчик в строительной деятельности (далее - заказчик) - юридическое или физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, финансирующее возведение, реконструкцию, реставрацию, ремонт, благоустройство объекта, снос, осуществляющее строительную деятельность с привлечением подрядчика в строительной деятельности, с привлечением либо без привлечения инженера (инженерной организации) на основании заключенного договора;

застройщик в строительной деятельности (далее - застройщик) - юридическое или физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, финансирующее возведение, реконструкцию, реставрацию, ремонт, благоустройство объекта, снос, осуществляющее строительную деятельность самостоятельно с привлечением инженера (инженерной организации), с привлечением либо без привлечения для выполнения отдельных видов работ подрядчика в строительной деятельности на основании заключенного договора;

инженер (инженерная организация) - юридическое или физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, привлекаемое заказчиком, застройщиком для оказания инженерных услуг в строительстве в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством и договором на оказание инженерных услуг;

подрядчик в строительной деятельности (далее - подрядчик) - юридическое или физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, имеющее право на осуществление архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и заключившее договор строительного подряда с заказчиком, застройщиком, инженером (инженерной организацией) в целях осуществления этой деятельности;

генеральный подрядчик – это подрядчик, привлекающий для выполнения отдельных своих обязательств других лиц по договорам подряда (субподрядчиков);

разработчик проектной документации - юридическое или физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, привлекаемое заказчиком, застройщиком, подрядчиком для разработки проектной документации (проектирование), осуществления авторского надзора за строительством, выполнения иных работ при осуществлении архитектурной, градостроительной деятельности в порядке и на условиях, предусмотренных договором;

Взаимодействие субъектов хозяйствования носит сложный многосторонний характер, включающий прямые и обратные связи. Регулирование взаимоотношений между субъектами хозяйствования базируется на договорной основе, определенной Гражданским Кодексом, Кодексом об административных правонарушениях, Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 18.11.2011 № 1553 «О порядке формирования неизменной договорной (контрактной) цены на строительство объектов, постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15.09.1998 № 1450 «Об утверждении правил заключения и исполнения договоров строительного подряда».

Для регулирования взаимоотношений сторон при осуществлении строительной деятельности Совет Министров Республики Беларусь и Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь утвердили ряд инструкций и положений, определяющих основные функции субъектов хозяйственной деятельности в строительстве.

Положение о едином государственном заказчике по строительству жилых домов для граждан, осуществляющих строительство жилых помещений с государственной поддержкой, утверждено постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 20.02.2007 № 224 (с изм. и доп.). Оно определяет основные функции, права и обязанности единого государственного заказчика по строительству жилых домов для граждан, осуществляющих строительство жилых помещений с государственной поддержкой, которая представляет собой комплекс мероприятий, направленных на оказание гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, поддержки со стороны государства в виде льготных кредитов и одноразовых безвозмездных субсидий при строительстве этими гражданами жилья.

Инструкция о порядке оказания инженерных услуг в строительстве, утвержденная постановлением Министерства архитектуры и строительства

Республики Беларусь от 10.05.2011 № 18 (далее — Инструкция о порядке оказания инженерных услуг в строительстве), определяет порядок оказания заказчику в строительной деятельности, застройщику в строительной деятельности инженерных услуг в строительстве, регулирует деятельность инженера (инженерной организации) в процессе реализации договора на оказание инженерных услуг, взаимоотношения инженера (инженерной организации) с заказчиком, застройщиком, подрядчиком в строительной деятельности.

Согласно Инструкции о порядке оказания инженерных услуг в строительстве заказчик часть своих функций, а также полномочий, в том числе по комплексному управлению строительной деятельностью, может передать инженеру (инженерной организации).

Положение о генеральном проектировщике в строительстве, утвержденное приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 31.08.1999 № 262, определяет основные функции, ответственность и права генерального проектировщика, его взаимоотношения с заказчиком и субпроектировщиком при разработке проектной документации для градостроительных, архитектурных и строительных, а также всех специализированных проектов.

Положение о порядке проведения государственной экспертизы градостроительных проектов, обоснований инвестирования в строительство, архитектурных, строительных проектов, выделяемых в них этапов работ, очередей строительства, пусковых комплексов и смет (сметной документации), а также Положение о порядке разработки, согласования и утверждения градостроительных проектов, проектной документации, утвержденные постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 08.10.2008 № 1476 (с изм. и доп.), регулируют отношения сторон при проведении государственной вневедомственной экспертизы, получении согласований при разработке и утверждении проектной документации.

Положение об органах государственного надзора Республики Беларусь, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29.11.1999 № 1860 (с изм. и доп.), определяет компетенцию органов государственного строительного надзора, главной задачей которых является контроль и надзор за соблюдением участниками строительной деятельности требований законодательства Республики Беларусь, в том числе технических нормативных правовых актов, а также утвержденной проектной документации в целях обеспечения эксплуатационной надежности и безопасности объектов строительства, реконструкции, расширения, реставрации, капитального ремонта (далее — строительство), соблюдения

установленного порядка строительства объектов, государственной защиты интересов потребителей строительной продукции и общества.

Порядок выдачи заказчикам, застройщикам разрешения на производство строительно-монтажных работ на объектах строительства, реконструкции, реставрации, благоустройства, капитального ремонта определен соответствующей Инструкцией утвержденной постановлением Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь от 28.02.2008 № 11.

Положение об осуществлении государственного санитарного надзора в Республике Беларусь, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17.11.2006 № 1546 (с изм. и доп.) определяет порядок осуществления государственного санитарного надзора и компетенцию органов и учреждений, осуществляющих государственный санитарный надзор.

1.3.2 Организационные формы строительства

На систему взаимоотношений в строительстве существенное влияние оказывают формы организации взаимодействия сторон. В Республике Беларусь могут использоваться следующие организационные формы строительства:

- строительство «под ключ»;
- подрядный способ;
- хозяйственный способ.

Строительство «под ключ» — осуществление строительной деятельности подрядчиком (генеральным подрядчиком), выполняющим весь комплекс работ от изысканий и проектирования до сдачи объекта заказчику, в том числе с привлечением других организаций. Данное определение было введено Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13.03.2009г. № 313.

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 14.02.2013г. № 110 (в ред. Постановления Совмина от 25.03.2013г. № 214) «О некоторых вопросах отражения вложений в строительство объектов под ключ» предусмотрены особенности учета при привлечении иностранных генеральных подрядчиков, осуществляющих на территории Республики Беларусь деятельность без образования юридического лица.

При подрядном способе строительство объекта осуществляется строительными и монтажными организациями (подрядчиками) по договорам, заключенным с заказчиком. Заказчик предоставляет подрядчику

(генподрядчику) площадку для строительства, проектно-сметную документацию, поставляет технологическое оборудование, осуществляет финансирование строительства и ведет надзор за выполнением работ как непосредственно через своих представителей, так и через представителей авторского надзора.

Подрядный способ признан наиболее эффективным при выполнении строительных работ, так как подрядные организации, как правило, лучше оснащены эффективной техникой, имеют высококвалифицированные кадры и применяют передовые методы производства работ. У них хорошо отлажено взаимодействие с другими организациями, выполняющими специальные виды работ, организовано материально-техническое снабжение, так как есть постоянные связи с поставщиками строительных материалов, изделий и конструкций, в том числе заводами стройиндустрии.

Сложность подрядного способа заключается в необходимости урегулирования множества организационных вопросов при взаимодействии сторон в процессе строительства, с выбором подрядной организации, способной выполнить работы качественно в срок и за установленную договором подряда сумму средств.

Хозяйственный способ строительства - организационная форма строительства выполнения работ, при которой строительные, монтажные, иные специальные работы выполняются собственными силами застройщика, обладающего правом собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления на объекты строительства либо приобретающего эти права по окончании строительства.

При хозяйственном способе строительство осуществляется только силами заказчика. В этом случае заказчик создает у себя строительное подразделение — ремонтно-строительное управление или группу, которое и ведет строительные работы собственными силами. Хозяйственный способ обычно применяется при текущем ремонте, реже — при капитальном ремонте и реконструкции действующих предприятий, а также при выполнении небольших объемов работ.

При хозяйственном способе упрощается решение организационных вопросов и обеспечивается высокая оперативность управления. Следует отметить, что при больших объемах, при выполнении сложных строительно-монтажных работ такой способ как правило неприемлем, так как требует больше организационных и финансовых затрат, связанных с формированием строительного подразделения, способного профессионально выполнять все функции строительной организации. Кроме того, требуется получение соответствующих разрешений, сертификатов и т.п. Строительные и

монтажные подразделения заказчика обычно слабо оснащены машинами и механизмами, имеют недостаточно высокий уровень квалификации работников. Численность работников строительных подразделений у заказчика обычно невелика, так как по завершении работ приходится либо расформировывать созданное структурное подразделение, либо становиться профессиональным участником рынка строительных работ.

1.3.3. Подрядные (конкурсные торги) в строительстве.

Положение о порядке организации и проведения подрядных торгов на строительство объектов в Республике Беларусь утверждено Постановлением Совета Министров РБ от 03.03.2005 № Оно регламентирует порядок размещения заказов при строительстве объектов, выполнении работ, оказании услуг и поставке товаров для строительства и не распространяется на закупку технологий и оборудования для строительства объектов, по которым необходимы специальные технические условия для последующей разработки проектно-сметной документации.

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

Проведение подрядных торгов является обязательным при размещении заказов на строительство объектов, в том числе их ремонт, реконструкцию, реставрацию и благоустройство, 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 объекта 3000 базовых величин и более;

- иных источников, за исключением объектов, полностью финансируемых за счет средств иностранных инвесторов, — при стоимости строительства объекта 50 000 базовых величин и более.

Если проведение подрядных торгов на строительство таких объектов является обязательным, то эти торги также проводятся при размещении необходимых для этих объектов заказов на:

- выполнение проектных и изыскательских работ;

- оказание инженерных услуг стоимостью 3000 базовых величин и более;

- поставку строительных материалов, изделий, конструкций, инвентаря и оборудования стоимостью 3000 базовых величин и более, за исключением товаров, производимых организациями Республики Беларусь по перечню таких товаров, утверждаемому Советом Министров Республики Беларусь;

- выполнение отдельных видов (комплексов, этапов) строительных, монтажных, специальных и иных работ. Подрядные торги в этом случае проводятся застройщиком, заказчиком или инженерной организацией.

В случае привлечения к комплексному управлению инвестиционным проектом инженерной организации, выполняющей функции заказчика и генерального подрядчика (без выполнения строительно-монтажных работ собственными силами), она размещает заказ на строительство объекта в целом или на его этапы, виды работ путем проведения подрядных торгов по объекту в целом.

Условия проведения открытых, закрытых подрядных торгов и переговоров

При размещении заказов на конкурсной основе применяются: *открытые и закрытые подрядные торги*.

Открытые подрядные торги проводятся во всех случаях, кроме случаев размещения 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.

В этих случаях проводятся **закрытые подрядные торги.**

Переговоры проводятся при размещении 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.

Переговоры не являются обязательными при размещении заказов на строительство объектов, полностью финансируемых за счет средств иностранных инвесторов.

В организации и проведении торгов участвуют:

–организатор торгов,

–конкурсная комиссия,

–претенденты,

– специалисты и наблюдатели.

Организатором торгов обычно выступает инвестор (юридическое или физическое лицо, осуществляющее инвестиции), заказчик (лицо, уполномоченное инвестором заниматься проведением торгов, и последующим строительством), застройщик, подрядчик или инженерная организация, осуществляющий(-ая) размещение соответствующего заказа на этих торгах. Организатор торгов принимает решение о размещении заказа на основе подрядных торгов, назначает ответственное лицо за их проведение, создает конкурсную комиссию, определяет полномочия членов этой комиссии, а также 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 Положением о порядке организации и проведении торгов. При наличии нескольких инвесторов, финансирующих один объект, функции по организации 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.

Претендентом может являться любая подрядная организация, решившая принять участие в торгах и имеющая лицензию на выполнение данных видов работ на территории Республики Беларусь. Претендентами в зависимости от предмета заказа могут выступать проектные, изыскательские, строительные и инженерные организации (инженеры), поставщики.

Полномочия **специалистов**, участвующих в **качестве наблюдателей** при проведении подрядных торгов, определяются органами, которые направляют этих лиц.

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 прилагается 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, прошедшей государственную экспертизу и утвержденной в установленном порядке, кроме случаев, когда условиями подрядных торгов ее разработка возлагается на подрядчика или в соответствии с нормативными правовыми актами эта разработка не является обязательной.

Порядок проведения открытых и закрытых подрядных торгов

Извещение об открытых торгах обязательно размещается организатором подрядных торгов 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 30 дней до их проведения.

После публикации извещения претенденты на получение заказа направляют организатору подрядных торгов сообщение о своем согласии участвовать в торгах. Претенденты разрабатывают конкурсные предложения и направляют их конкурсной комиссии.

Претендент имеет право до окончания установленного организатором подрядных торгов срока подачи конкурсных предложений отозвать свое предложение.

В установленный организатором подрядных торгов день проводится заседание конкурсной комиссии. Указанные данные по каждому претенденту вносятся в протокол заседания конкурсной комиссии.

Оценка предложений претендентов проводится конкурсной комиссией с учетом критериев, приведенных в конкурсной документации, и принятой организатором подрядных торгов методики оценки предложения.

Результаты подрядных торгов подводятся на заседании конкурсной комиссии и оформляются протоколом.

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».

Подрядные торги среди прошедших предварительный квалификационный отбор претендентов проводятся в установленном порядке.

Закрытые подрядные торги представляют собой процедуру выбора подрядчика из числа заранее отобранных организатором и имеющих соответствующие специальные разрешения (лицензии).

Проведение закрытых подрядных торгов осуществляется в порядке, предусмотренном Положением о порядке организации и проведения торгов 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.

Извещение о проведении закрытых торгов и их результаты не публикуются в средствах массовой информации.

1.3.4.Договор строительного подряда.

Договор строительного подряда является основным правовым документом, который регулирует взаимоотношения между участниками строительства и должен соответствовать обязательным для сторон этого договора требованиям, установленным актами законодательства.

Предмет договора - строительство объекта или выполнение строительных, специальных, монтажных, пусконаладочных работ и возмездная передача объекта, результата строительных работ заказчику (далее - строительство). То есть предмет договора включает в себя не только выполнение самих работ, но и передачу результата этих работ заказчику.

Обеспечение строительства проектной документацией может быть обязанностью как заказчика, так и подрядчика. При этом сторона, обеспечивающая разработку проектной документации, обязана в установленный срок передать другой стороне согласованную и прошедшую

государственную экспертизу проектную документацию в количестве экземпляров, предусмотренном договором.

Строительная площадка предоставляется заказчиком подрядчику по акту в сроки и в порядке, предусмотренные договором. Организация работ на строительной площадке должна соответствовать документации по организации строительства и производству работ.

После окончания строительства объекта (выполнения строительных работ) подрядчик обязан освободить строительную площадку от строительных отходов, неиспользованных материальных ресурсов и временных построек в согласованные с заказчиком сроки.

Порядок расчетов за выполненные строительные работы определяется законодательством и договором подряда.

За расчетный период в договоре может быть принят месяц либо иной период, необходимый для строительства объекта или выполнения видов (этапов) строительных работ. Для объектов, по которым одним из источников финансирования являются бюджетные средства, за расчетный период принимается месяц.

Основанием для расчетов за выполненные строительные работы является подписанная уполномоченными представителями заказчика и подрядчика справка о стоимости выполненных работ и затратах, составленная на основании акта сдачи-приемки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ (далее - акт сдачи-приемки работ) по формам, утверждаемым Министерством архитектуры и строительства. Форма акта сдачи-приемки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ утверждена постановлением Мистройархитектуры РБ от 29.04.2011 № 13.

Генеральный подрядчик предъявляет заказчику единую справку о стоимости работ, выполненных собственными силами и силами субподрядчика.

Установлено, что работы ненадлежащего качества оплате не подлежат, не оплачиваются до устранения дефектов и последующие технологически связанные с ними работы. После устранения дефектов выполненные работы подлежат оплате по ценам, действовавшим на первоначально установленную договором (графиком производства работ) дату их выполнения.

В случае срыва по вине подрядчика срока выполнения строительных работ или сдачи объекта, установленного договором, строительные работы, выполненные после указанного срока, оплачиваются по ценам, действовавшим на дату их завершения согласно договору, если иное не установлено договором.

При нарушении заказчиком сроков оплаты выполненных работ она производится по ценам, действующим на дату фактических расчетов, если иное не установлено договором.

Приемка в эксплуатацию объекта осуществляется в порядке, определенном законодательством. Порядок приемки объектов в эксплуатацию установлен в Положении о порядке приемки в эксплуатацию объектов строительства, утвержденном постановлением Совета Министров РБ от 06.06.2011 №716 (с изменениями и дополнениями).

Увеличен гарантийный срок на принятые заказчиком объекты строительства до 8 лет (за исключением технологического и инженерного оборудования, гарантийные сроки на которое установлены заводом-изготовителем). Стороны вправе устанавливать более длительный гарантийный срок в договоре строительного подряда.

Исчисление гарантийного срока начинается со дня утверждения в установленном порядке акта приемки объекта в эксплуатацию, а по договорам, предметом которых является выполнение строительных работ, - со дня приемки заказчиком результата строительных работ. При этом гарантийный срок на работы, выполненные субподрядчиками, исчисляется со дня приемки заказчиком объекта строительства или строительных работ от генерального подрядчика. Если объект строительства или результат строительных работ, являющиеся предметом договора, не принимаются заказчиком по не зависящим от подрядчика причинам, гарантийный срок исчисляется со дня, когда заказчик должен был их принять.

При передаче заказчику объекта подрядчик оформляет гарантийный паспорт объекта по форме, установленной Министерством архитектуры и строительства, при передаче результата строительных работ - гарантийное письмо.

Затраты на содержание объекта строительства после его приемки несет заказчик, если иное не предусмотрено договором.

Изменение условий договора в период его исполнения возможно по соглашению сторон.

Срок строительства продлевается по соглашению сторон с учетом продолжительности действия обстоятельств, препятствующих исполнению обязательств по договору.

Стороны договора несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных договором.

Кроме предусмотренной выше ответственности за неисполнение обязательств по договору, виновная сторона возмещает другой стороне убытки в сумме, не покрытой подлежащей уплате неустойкой (пеней).

В соответствии с п.1. ст. 696 ГК РБ по договору подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять эти работы, уплатить обусловленную цену.

Одним из обязательных условий договора строительного подряда является определение порядка расчетов за выполненные работы.

Основанием для расчетов за выполненные строительные работы является подписанная уполномоченными представителями заказчика и подрядчика справка о стоимости выполненных работ и затратах, составленная на основании акта сдачи-приемки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ по формам, утверждаемым Министерством архитектуры и строительства.