



НАЦІОНАЛЬНИЙ СТАНДАРТ УКРАЇНИ

**НАСТАНОВА ЩОДО ПІДГОТОВКИ
ТА СКЛАДАННЯ ДОГОВОРІВ ПІДРЯДУ
НА ВИКОНАННЯ ПРОЕКТНО-ВИШУКУВАЛЬНИХ
ТА БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ**

ДСТУ-Н Б А.3.1-33:2015

Київ
Мінрегіон України
2016

ПЕРЕДМОВА

1 РОЗРОБЛЕНО: Державне підприємство "Науково-дослідний інститут будівельного виробництва", ТК 309 "Будтехнології" (ПК2 "Організація та управління будівництвом")

РОЗРОБНИКИ: **О. Белєнкова**; **І. Вахович**, канд. екон. наук; **О. Галінський**, канд. техн. наук (науковий керівник); **П. Григоровський**, канд. техн. наук; **А. Максимов**; **О. Молодід**, канд. екон. наук; **А. Скрипник**, канд. екон. наук; **Л. Терещенко**; **Ю. Червяков**, канд. техн. наук; **Т. Цифра**; **Ю. Ячменьова**.

за участю:

Н. Івлєва, канд. екон. наук (Державне підприємство "Науково-дослідний інститут будівельних конструкцій")

О. Лилов (ТОВ "ВЕО "Укрваторма")

В. Тіток (Київський національний університет будівництва та архітектури)

2 ПРИЙНЯТО ТА НАДАНО ЧИННОСТІ:

наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 30.12 2015 № 360, чинний з 2016-10-01

3 УВЕДЕНО ВПЕРШЕ

**Право власності на цей національний стандарт належить державі.
Забороняється повністю чи частково видавати, відтворювати з метою
розповсюдження і розповсюджувати як офіційне видання цей національний
стандарт або його частину на будь-яких носіях інформації без дозволу
Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального
господарства України**

Мінрегіон України, 2016

**Видавець нормативних документів у галузі будівництва
і промисловості будівельних матеріалів Мінрегіону України
Державне підприємство "Укрархбудінформ"**

ЗМІСТ

	С.
1 Сфера застосування	1
2 Нормативні посилання	1
3 Терміни та визначення понять	2
4 Підготовка та складання договорів підряду на виконання проектно-вишукувальних та будівельних робіт	3
4.1 Загальні положення	3
4.2 Підготовка та складання договорів підряду на проектно-вишукувальні роботи	4
4.3 Підготовка та складання договорів підряду на будівельні роботи	6
4.4 Підготовка та складання договорів підряду на проектно-вишукувальні та будівельні роботи	8
4.5 Підготовка та складання договорів підряду на основі міжнародних форм	8
Додаток А	
Схема підготовки та складання договору підряду	10
Додаток Б	
Орієнтовний перелік функцій основних учасників будівництва	11
Додаток В	
Бібліографія	17

НАЦІОНАЛЬНИЙ СТАНДАРТ УКРАЇНИ

НАСТАНОВА ЩОДО ПІДГОТОВКИ ТА СКЛАДАННЯ ДОГОВОРІВ ПІДРЯДУ НА ВИКОНАННЯ ПРОЕКТНО-ВИШУКУВАЛЬНИХ ТА БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ

РУКОВОДСТВО ПО ПОДГОТОВКЕ И СОСТАВЛЕНИЮ ДОГОВОРОВ ПОДРЯДА НА
ВЫПОЛНЕНИЕ ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИХ И СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

GUIDELINE TO PREPARATION AND DRAWING OF CONTRACT FOR EXECUTION
OF DESIGN AND SURVEY WORKS AND CONSTRUCTION WORKS

Чинний від **2016-10-01**

1 СФЕРА ЗАСТОСУВАННЯ

1.1 Відповідно до статей 6, 627 Цивільного кодексу України сторони є вільними в складанні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог Цивільного кодексу України, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості.

1.2 Цей стандарт установлює загальні рекомендації щодо організації процедури підготовки та складання договорів підряду на виконання проектно-вишукувальних та будівельних робіт.

1.3 Цей стандарт містить характеристику основних етапів складання договорів підряду на виконання проектно-вишукувальних та будівельних робіт, зокрема підготовки тексту договорів.

1.4 Цей стандарт призначений для застосування суб'єктами містобудування, що здійснюють проектування, вишукування та будівництво об'єктів, на стадії підготовки (складання) договорів підряду. При розробленні містобудівної документації положення стандарту застосовуються за домовленістю сторін.

2 НОРМАТИВНІ ПОСИЛАННЯ

У цьому стандарті є посилання на такі нормативно-правові акти, нормативні акти та нормативні документи:

Земельний кодекс України від 25.10.2001 року № 2768-III;

Цивільний кодекс України від 16.01.2003 року № 435-IV;

Господарський кодекс України від 16.01.2003 року № 436-IV;

Закон України від 23.12.1993 № 3792-XII "Про авторське право і суміжні права";

Закон України від 14.10.1994 року № 208/94-ВР "Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності";

Закон України від 20.05.1999 року № 687-XIV "Про архітектурну діяльність";

Закон України від 17.02.2011 року № 3038-VI "Про регулювання містобудівної діяльності";

Закон України від 10.04.2014 року № 1197-VII "Про здійснення державних закупівель";

Постанова Кабінету Міністрів України від 01.08.2005 року № 668 "Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві";

Постанова Кабінету Міністрів України від 11.07.2007 року № 903 "Про авторський та технічний нагляд під час будівництва об'єкта архітектури";

Постанова Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 року № 461 "Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів";

Постанова Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 року № 466 "Про деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт";

Постанова Кабінету Міністрів України від 11.05. 2011 року № 560 "Про затвердження Порядку затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України";

Постанова Кабінету Міністрів України від 23.05.2011 року № 554 "Деякі питання професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури";

Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 року № 45 "Про затвердження Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів", зареєстровано в Міністерстві юстиції України 01.06.2011 року №651/19389;

Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07.07.2011 року № 109 "Про затвердження порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст", зареєстровано в Міністерстві юстиції України 22.07.2011 року № 912/19650;

ДБН А.2.2-3:2014 Склад та зміст проектної документації на будівництво;

ДБН А.3.1.-5-2009¹ Організація будівельного виробництва;

ДБН В.1.2-5-2007 Науково-технічний супровід об'єктів будівництва;

ДСТУ-Н Б А.2.2-10:2012 Настанова з організації проведення експертизи проектної документації на будівництво;

ДСТУ-Н Б А.2.2-11:2014 Настанова щодо проведення авторського нагляду за будівництвом;

ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 Правила визначення вартості будівництва;

ДСТУ Б Д.1.1-7:2013 Правила визначення вартості проектно-вишукувальних робіт та експертизи проектної документації на будівництво.

3 ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТЬ

3.1 У цьому стандарті вживаються терміни, визначення яких наведено в:

3.1.1 Будівельні роботи, договірна ціна – ДСТУ Б Д.1.1-1;

3.1.2 Генеральний проектувальник, проектні роботи, проектувальник, субпідрядний проектувальник (субпроектувальник) – наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 року № 45 "Про затвердження Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів";

3.1.3 Об'єкт будівництва – ДБН А.2.2-3;

3.1.4 Договір підряду – Цивільний кодекс України;

3.1.5 Замовник, генеральний підрядник, підрядник (субпідрядник) – постанова Кабінету Міністрів України від 01.08.2005 року № 668 "Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві";

3.2 Нижче подано терміни, вжиті в цьому стандарті, та визначення позначених ними понять:

3.2.1 державні кошти

Кошти державного та місцевих бюджетів, державних і комунальних підприємств, установ та організацій, кредити, надані під державні гарантії.

¹ На доопрацюванні

4 ПІДГОТОВКА ТА СКЛАДАННЯ ДОГОВОРІВ ПІДРЯДУ НА ВИКОНАННЯ ПРОЕКТНО-ВИШУКУВАЛЬНИХ ТА БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ

4.1 Загальні положення

4.1.1 Підготовка та складання договорів підряду на виконання проектно-вишукувальних та будівельних робіт здійснюються у відповідності з вимогами, встановленими Цивільним кодексом України, з урахуванням особливостей, передбачених Господарським кодексом України, Загальними умовами укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 01.08.2005 року № 668, іншими актами законодавства.

4.1.2 Договір підряду слід укладати відповідно до чинного законодавства:

- а) при проведенні конкурсних торгів – відповідно до умов торгів за їх результатами;
- б) за відсутності підстав для проведення конкурсних торгів – за результатами переговорів.

4.1.3 Договори підряду в залежності від потреб сторін у своєму складі можуть мати елементи договорів інших типів, наприклад, доручення, управління майном, зберігання, науково-технічного супроводу об'єкта будівництва тощо (відповідно до статті 628 Цивільного кодексу України).

4.1.4 Підготовка та складання договорів підряду на проектно-вишукувальні та будівельні роботи може включати такі основні етапи (додаток А):

- а) підготовка замовником конкурсної документації та конкурсної пропозиції претендента на виконання робіт;
- б) визначення переможця конкурсних торгів;
- в) складання та узгодження договору;
- г) складання договору.

4.1.5 Підготовці договору підряду може передувати вивчення ринку та досвіду будівництва аналогічних об'єктів.

4.1.6 При підготовці договору підряду замовник може обрати форму договору, яка буде відповідати національній усталеній практиці підготовки договорів підряду на проектно-вишукувальні та будівельні роботи або міжнародній. В першому випадку договір можна розробляти на основі загальноприйнятих в Україні форм підрядних договорів (наприклад, Примірного договору підряду), в другому – на основі форм, які використовуються в практиці європейських країн та США (наприклад, типові контракти Міжнародної федерації інженерів-консультантів (FIDIC), Комісії ООН з права міжнародної торгівлі (ЮНІСТРАЛ), Європейської економічної комісії ООН, типових форм договорів Світового банку тощо) [5-12]. Міжнародна форма договору підряду може бути використана за домовленістю сторін при недержавному фінансуванні або як це передбачено умовами надання кредиту для здійснення проектування та будівництва.

4.1.7 Доцільно виділити такі основні види договорів підряду:

- а) договір на проектно-вишукувальні роботи (або окремо на проектні чи вишукувальні роботи);
- б) договір на будівельні роботи;
- в) договір на виконання проектно-вишукувальних та будівельних робіт.

4.1.8 Конкурсна документація готується замовником з урахуванням вимог законодавства. При складанні проекту тексту договору з додатками доцільно враховувати рекомендації, наведені в пунктах 4.2-4.5 цього стандарту.

4.1.9 Після проведення процедури конкурсних торгів або за результатами переговорів відбувається підготовка та підписання сторонами договору підряду.

4.1.10 Договір підряду слід вважати укладеним, якщо між сторонами у передбачених законом порядку та формі досягнуто згоди щодо всіх його істотних умов відповідно до статті 180 Господарського кодексу України та статті 638 Цивільного кодексу України.

Всі розбіжності за договором можуть бути вирішені в процесі його підготовки до підписання. При недосягненні сторонами згоди щодо істотних умов договору згідно зі статтею 181 Господарського кодексу України та ст. 638 Цивільного кодексу України договір слід вважати не складеним. У такому

випадку може бути складений протокол розбіжностей, який є офіційним підтвердженням неможливості складання договору.

4.1.11 У випадку, коли сторони договору здійснюють відповідний документообіг, договору доцільно присвоїти порядковий номер відповідно до правил, встановлених в організаціях. Якщо в обох організаціях ведеться облік договорів з присвоєнням їм номера, то в таких випадках допускається присвоєння подвійного номера (наприклад, через дефіс або проставлення похилої риски).

На першій сторінці договору доцільно зазначати дату і місце складання договору.

4.1.12 У процесі виконання договору може виникнути необхідність в коригуванні певних умов договору за ініціативою однієї із сторін. Відповідні зміни згідно з законодавством можуть бути оформлені додатковими угодами.

Зміну до договору доцільно вчиняти в такій самій формі, що й договір, що змінюється, якщо інше не встановлено договором або законом (згідно з статтею 654 Цивільного кодексу України)

4.1.13 Договір вважається виконаним після виконання сторонами всіх зобов'язань, обумовлених договором.

4.2 Підготовка та складання договорів підряду на проектно-вишукувальні роботи

4.2.1 Договір підряду на проектно-вишукувальні роботи може мати такі розділи:

- а) найменування сторін;
- б) місце і дата складання договору;
- в) предмет договору;
- г) порядок визначення вартості робіт;
- д) договірна ціна;
- е) строки початку та закінчення виконання робіт;
- ж) права та обов'язки сторін;
- з) порядок забезпечення виконання зобов'язань за договором;
- и) порядок передачі вихідних даних;
- к) порядок залучення субпроектувальників;
- л) порядок залучення сертифікованих виконавців окремих видів робіт;
- м) джерела та порядок фінансування робіт;
- н) порядок здачі-приймання закінчених робіт;
- о) порядок розрахунків за виконані роботи;
- п) порядок усунення недоліків;
- р) відповідальність сторін за порушення умов договору;
- с) порядок врегулювання спорів;
- т) порядок внесення змін до договору та його розірвання;
- у) порядок участі сторін у забезпеченні проведення експертизи проектної документації;
- ф) порядок здійснення авторського нагляду за будівництвом об'єкта;
- х) умови набуття та реалізації майнових прав на проектну документацію (згідно зі статтею 441 Цивільного кодексу України, статтею 15 Закону України "Про авторське право і суміжні права");
- ц) конфіденційність при виконанні договору;
- ч) дія сторін у разі виникнення форс-мажорних обставин;
- ш) реквізити сторін.

Наведена структура є примірною і може містити інші положення з урахуванням потреб та досвіду сторін (відповідно до положень статті 628 Цивільного кодексу України).

4.2.2 У додатках до договору можуть бути:

- а) протокол погодження договірної ціни;
- а) завдання на проектування;

- б) календарний план виконання робіт (можливо з виділенням окремих розділів, етапів);
- в) розрахунок договірної ціни на проектно-вишукувальні роботи;
- г) інші документи за домовленістю сторін.

У додатку до договору доцільно передбачити перелік вихідних даних, що надаються замовником (ДБН А 2.2-3, додаток А), та графік їх передачі.

4.2.3 Договором може бути передбачено здійснення авторського нагляду за будівництвом об'єкта згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 11.07.2007 року № 903 "Про авторський та технічний нагляд під час будівництва об'єкта архітектури" та ДСТУ-Н Б А.2.2-11.

У разі, коли договором на виконання проектно-вишукувальних робіт передбачається здійснення авторського нагляду за будівництвом об'єкта або коли здійснення авторського нагляду передбачається за окремим договором, в ньому можна передбачити:

- а) план-графік виконання робіт з авторського нагляду за формою, передбаченою ДСТУ-Н Б А.2.2-11;
- б) умови здійснення позапланових виходів проектувальників на об'єкт на вимогу замовника (виходячи з виробничої потреби) згідно з пунктом 4 Порядку здійснення авторського нагляду під час будівництва об'єкта архітектури та ДСТУ-Н Б А.2.2-11;
- в) розрахунок вартості авторського нагляду згідно з планом-графіком виконання робіт та розрахунок вартості одного людино-дня проектувальника для здійснення оплати за позапланові виходи на об'єкт;
- г) перелік звітної документації за результатами авторського нагляду та періодичність її надання (журнал авторського нагляду, звіт) згідно з ДСТУ-Н Б А.2.2-11.

4.2.4 При розробленні проекту договору замовнику доцільно визначатись із переліком функцій, які він планує виконувати самостійно, та з тими, які він планує делегувати (доручити) проектувальнику (генеральному проектувальнику) згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 01.08.2005 року № 668 "Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві", наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 року № 45 "Про затвердження порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів", зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 01.06.2011 року № 651/19389, тощо. Орієнтовний перелік функцій основних учасників будівництва наведений в додатку Б.

У разі делегування замовником певної функції проектувальнику (генеральному проектувальнику) доцільно передбачити в договорі механізм компенсації замовником витрат проектувальнику (генеральному проектувальнику), пов'язаних з реалізацією цієї функції.

У договорі доцільно передбачити механізм контролю замовником за здійсненням проектувальником (генеральним проектувальником) делегованих йому функцій.

4.2.5 У договорі за необхідності може бути обумовлено право сторін залучати субпроектуювальників (проектуювальників) для виконання окремих видів робіт та обсяг робіт (у вартісному вираженні) чи види робіт, які можуть бути виконані субпроектуювальниками. відповідно до законодавства.

4.2.6 При проектуванні об'єкта будівництва із залученням недержавних коштів у договорі доцільно обумовити спосіб визначення вартості з використанням положень ДСТУ Б Д.1.1-7 або у інший спосіб, не заборонений законодавством.

4.2.7 При проектуванні об'єкта із залученням державних коштів договірну ціну визначають згідно з ДСТУ Б Д.1.1-7.

Доцільно узгодити розподіл вартості проектно-вишукувальних робіт за окремими стадіями проектування та видами робіт (розділами проекту) в загальній вартості проектно-вишукувальних робіт згідно з ДСТУ Б Д.1.1-7 та викласти в тексті договору в розділі "Порядок розрахунків за виконані роботи" та в "Календарному плані" (за необхідності).

Договірна ціна за договором підряду може бути твердою (визначається за твердим кошторисом) або динамічною (визначається за приблизним кошторисом) відповідно до статті 844 Цивільного кодексу України, статті 321 Господарського кодексу України, ДСТУ Б Д.1.1-7. Доцільно вказати, в яких випадках відбувається коригування вартості проектно-вишукувальних робіт та зазначити відповідний порядок коригування.

4.2.8 У розділі договору "Строк початку та закінчення виконання робіт" доцільно зазначити, що строк виконання робіт не включає термін отримання від замовника вихідних даних, необхідних для виконання робіт, термін погодження замовником проміжних проектних рішень, необхідних для подальшого виконання робіт, термін погодження проектної документації у замовника та термін здійснення експертизи згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 11.05.2011 № 560 та ДСТУ-Н Б А.2.2-10.

4.2.9 У договорі може бути передбачена відповідальність за порушення окремих умов договору відповідно до закону.

4.2.10 Договором можуть бути передбачені умови набуття та реалізації майнових прав на проектну документацію, встановлених статтею 440 Цивільного кодексу України, частиною першою статті 15 Закону України "Про авторське право і суміжні права", Законом України "Про архітектурну діяльність" з/без обмежень способів використання твору, зазначених у статті 441 Цивільного кодексу України, частиною третьою статті 15 Закону України "Про авторське право і суміжні права".

4.2.11 У договорі можуть бути передбачені умови конфіденційності при виконанні договору, наприклад:

- а) порядок надання конфіденційної інформації;
- б) порядок допуску до виконання робіт виконавців;
- в) обмеження щодо розголошення інформації.

4.2.12 Договором доцільно передбачити дії сторін у разі виникнення "обставин непереборної сили" (згідно зі статтею 617 Цивільного кодексу, статтею 218 Господарського кодексу), зокрема звільнення від відповідальності за невиконання або неналежне виконання умов договору та:

- а) надати визначення, під яким в договорі розуміється поняття "обставин непереборної сили", встановити чіткий перелік обставин, які можуть вважатися "обставинами непереборної сили" та бути підставою звільнення від відповідальності за невиконання договірних зобов'язань;
- б) зазначити порядок та строки повідомлення контрагента про настання перешкод виконання зобов'язання, які можуть бути віднесені до "обставин непереборної сили";
- в) зазначити перелік організацій, що можуть засвідчувати настання "обставин непереборної сили", та вимоги до документів, які будуть підтверджувати їх настання;
- г) обумовити порядок внесення змін до договору;
- д) обумовити порядок відшкодування витрат, зумовлених "обставинами непереборної сили".

4.2.13 При складанні інших розділів договору доцільно користуватись рекомендаціями, наведеними в Загальних умовах укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 01.08.2005 року № 668.

4.3 Підготовка та складання договорів підряду на будівельні роботи

4.3.1 Структура договору підряду на будівельні роботи обумовлюється Загальними умовами укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 01.08.2005 року № 668, і може містити наступні розділи:

- а) найменування сторін
- б) місце і дата складання договору;
- в) предмет договору;
- г) строки початку та закінчення робіт (будівництва об'єкта);

д) порядок визначення та уточнення вартості робіт (зокрема заробітна плата, загальновиробничі та адміністративні витрати, прибуток, ризики всіх учасників будівництва, додаткові витрати, пов'язані з інфляційними процесами);

е) договірна ціна;

ж) порядок забезпечення виконання зобов'язань за договором;

з) права та обов'язки сторін;

и) умови виконання робіт, зокрема наявність ліцензій (сертифікатів), обумовлених законодавством;

к) умови страхування ризиків випадкового знищення або пошкодження об'єкта будівництва;

л) порядок забезпечення робіт проектною документацією, ресурсами та послугами;

м) порядок залучення субпідрядників;

н) вимоги до організації робіт;

о) умови здійснення авторського та технічного нагляду за виконанням будівельних робіт;

п) порядок здійснення замовником контролю за якістю ресурсів та робіт;

р) уповноважений представник замовника;

с) джерела та порядок фінансування робіт;

т) порядок розрахунків за виконані роботи;

у) порядок здачі-приймання закінчених робіт;

ф) гарантійні строки якості закінчених робіт (експлуатації об'єкта будівництва);

х) порядок усунення недоліків;

ц) відповідальність сторін за порушення умов договору;

ч) дія сторін у разі виникнення форс-мажорних обставин;

ш) порядок врегулювання спорів;

щ) порядок внесення змін до договору та його розірвання;

ю) реквізити сторін.

Наведена структура є примірною і може враховувати інші положення з урахуванням потреб та досвіду сторін (відповідно до положень статті 628 Цивільного кодексу України).

Доцільно при підготовці договору використовувати форму Примірного договору підряду в капітальному будівництві [1].

4.3.2 При складанні додатків до договору підряду на будівельні роботи доцільно враховувати положення Рекомендацій зі складання додатків до договору підряду в капітальному будівництві [2].

4.3.3 При розробленні проекту договору замовнику доцільно визначитись з переліком функцій, які він планує виконувати самостійно, та з функціями, які він планує делегувати (доручити) підряднику (генпідряднику) (згідно з Законом України від 17.02.2011 року № 3038-VI "Про регулювання містобудівної діяльності", постановою Кабінету Міністрів України від 01.08.2005 року № 668 "Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві", ДБН А.3.1.-5 тощо). Орієнтовний перелік функцій основних учасників будівництва наведений в додатку Б.

У разі делегування замовником певної функції підряднику (генпідряднику) доцільно передбачити в договорі механізм компенсації замовником витрат підряднику (генпідряднику) пов'язаних з реалізацією цієї функції.

У договорі доцільно визначити механізм контролю замовником за здійсненням підрядником (генпідрядником) делегованих йому функцій.

4.3.4 У договорі за необхідності може бути обумовлено право сторін залучати субпідрядників для виконання окремих видів робіт та обсяг робіт (у вартісному вираженні) чи види робіт, які можуть бути виконані субпідрядниками.

4.3.5 При будівництві об'єкта із залученням державних коштів використання положень ДСТУ Б Д.1.1-1 є обов'язковим.

При підготовці проекту договору, за яким виконання будівельних робіт здійснюватиметься не за рахунок державних коштів, доцільно обумовити спосіб визначення ціни з використанням положень ДСТУ Б Д.1.1-1 або інший спосіб, не заборонений законодавством.

Договірна ціна за договором підряду може бути твердою (визначається за твердим кошторисом) або динамічною (визначається за приблизним кошторисом) відповідно до статті 844 Цивільного кодексу України, статті 321 Господарського кодексу України, ДСТУ Б Д.1.1-1.

Доцільно обумовити договором спосіб підтвердження вартості матеріалів і устаткування за умови поставки підрядником (у разі динамічної ціни), форми актів виконаних будівельних робіт та інших звітних документів, період проведення взаєморозрахунків (етап, вид робіт, період часу), порядок уточнення договірної ціни за елементами витрат.

4.3.6 Рекомендується розглядати та відображати в договорі такі ситуації:

- а) повернення (передача) сторонами неналежним чином оформленої документації;
- б) виявлення помилок в проектній та вишукувальній документації;
- в) виявлення помилок, допущених при виконанні будівельних робіт підрядником;
- г) затримка будівництва з вини замовника або підрядника;
- д) невідповідність якості й комплектності поставок (підрядником або замовником) матеріалів та устаткування;
- е) призупинення робіт і консервація об'єкта;
- ж) зміна законодавства з питань оподаткування, якщо це впливає на вартість робіт;
- з) істотне зростання (у розмірі, визначеному сторонами) цін на матеріально-технічні ресурси після складання договору підряду;
- и) виникнення "обставин непереборної сили" (аналогічно до пункту 4.2.12 цього стандарту).

4.4 Підготовка та складання договорів підряду на проектно-вишукувальні та будівельні роботи

4.4.1 Договір підряду, яким передбачається виконання проектно-вишукувальних та будівельних робіт комплексно, може бути складений в разі здійснення однією організацією проектування та будівництва з забезпеченням постачання матеріалів та устаткування з виконанням повного комплексу робіт.

4.4.2 При підготовці такого договору доцільно враховувати наступне:

- а) договір може включати в себе умови договору на проведення проектно-вишукувальних (відповідно до пункту 4.2 цього стандарту) і будівельних робіт (відповідно до пункту 4.3 цього стандарту), а також договору на поставку устаткування;
- б) обов'язки щодо поставки устаткування та матеріалів умовами договору можуть бути поділені між замовником та підрядником;
- в) визначення договірної ціни може здійснюватись на основі даних щодо вартості об'єктів-аналогів, укрупнених кошторисних цін та нормативів. Доцільно ціну такого договору встановлювати динамічною, а в договорі визначати порядок уточнення ціни;
- г) може бути передбачена здача робіт за етапами. В порядку здачі-приймання закінчених робіт (етапів робіт) доцільно передбачити умову щодо затвердження замовником проектної документації;
- д) гарантійний строк якості закінчених будівельних робіт (експлуатації об'єкта будівництва).

4.5 Підготовка та складання договорів підряду на основі міжнародних форм

4.5.1 Під час підготовки договору на основі міжнародних форм сторони мають право використовувати міжнародні звичаї та рекомендації міжнародних організацій. Текст договору має враховувати положення Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 01.08.2005 року № 668.

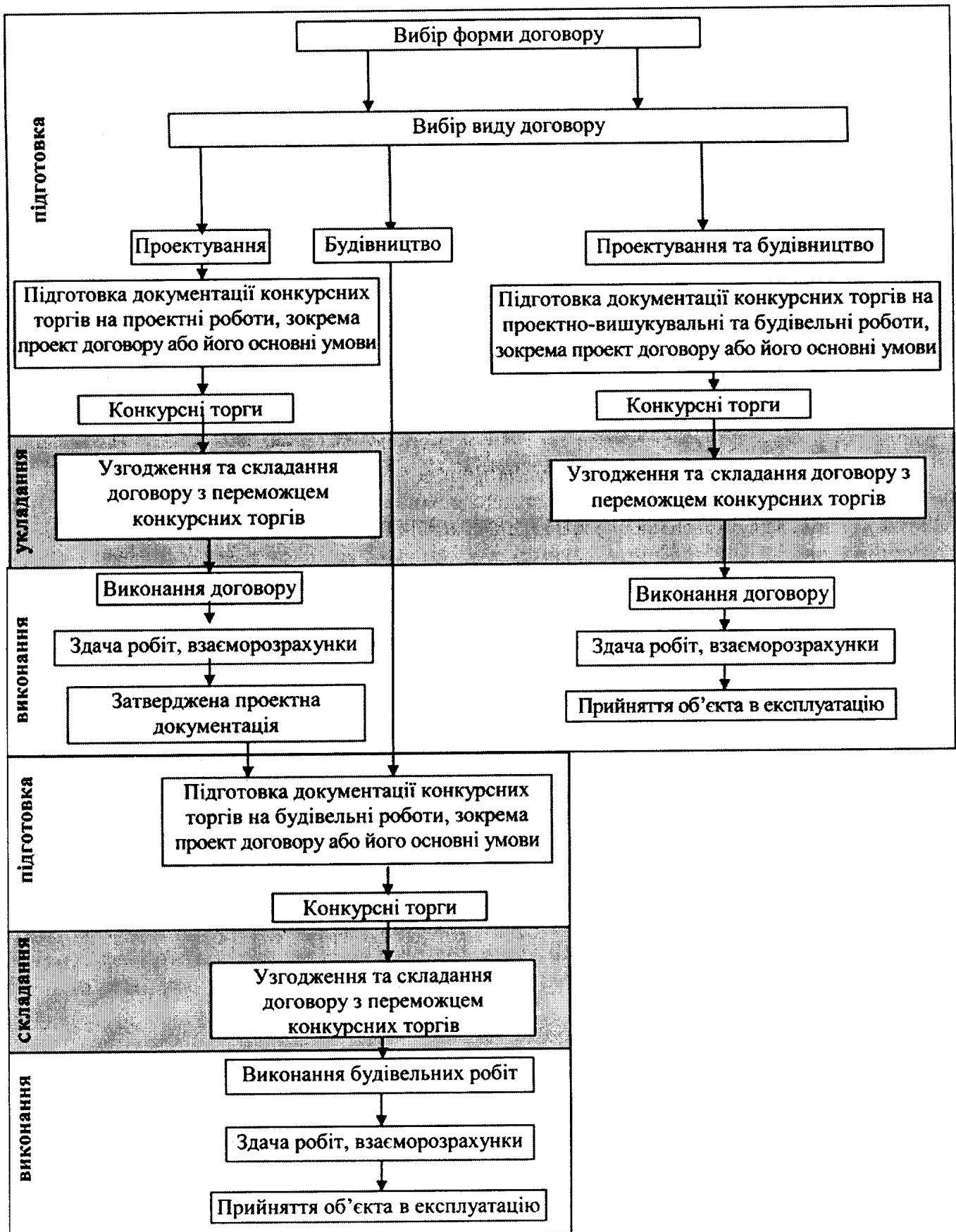
4.5.2 При підготовці проекту договору підряду як на проектно-вишукувальні, так і на будівельні роботи на базі однієї з міжнародних форм договору підряду, рекомендується враховувати особливості вітчизняного законодавства та окремого проекту, що реалізується. До таких особливостей можуть бути віднесені:

- а) узгодження термінів, що використовуються в міжнародних формах та вітчизняному законодавстві;
- б) порядок здійснення авторського нагляду за будівництвом об'єкта;
- в) порядок здійснення технічного нагляду за будівництвом;
- г) порядок взаємодії сторін, їх права та обов'язки при отриманні документів, що дають право на виконання будівельних робіт на об'єкті будівництва відповідно до вимог вітчизняного законодавства;
- д) обов'язковість та порядок участі сторін у проведенні експертизи проектної документації;
- е) відповідність проектної документації, що розробляється за договором, або за якою здійснюється будівництво об'єкта, вимогам нормативно-правових актів та будівельних норм;
- ж) порядок визначення договірної ціни та вартості виконаних робіт;
- з) форма договірної ціни;
- и) порядок коригування договірної ціни;
- к) порядок розрахунків між сторонами;
- л) форми звітних документів, що будуть використані сторонами при реалізації проекту, зокрема:
 - 1) акт виконаних робіт;
 - 2) довідка про вартість виконаних будівельних робіт та витрати;
 - 3) форма звіту про виконання робіт за договором на об'єкті будівництва;
 - 4) форма підсумкового звіту про вартість виконаних робіт за договором на об'єкті будівництва;
 - 5) інші форми підтверджуючих документів, які можуть бути розроблені та узгоджені сторонами договору;
- м) взаємодія сторін при оформленні документів щодо прийняття об'єкта в експлуатацію, передбачених вітчизняним законодавством.

4.5.3 У процесі складання договору, внесення до нього змін можуть бути враховані особливості взаємодії сторін, передбачені відповідною формою, що була взята за основу договору

ДОДАТОК А
(довідковий)

СХЕМА ПІДГОТОВКИ ТА СКЛАДАННЯ ДОГОВОРУ ПІДРЯДУ



ДОДАТОК Б
(довідковий)

ОРІЄНТОВНИЙ ПЕРЕЛІК ФУНКЦІЙ ОСНОВНИХ УЧАСНИКІВ БУДІВНИЦТВА

Функції	Замовник (забудов- ник)	Проекту- вальник (генпроекту- вальник)	Підрядник (генпідряд- ник) – будівельна організація	Третя особа	Джерело (документ, згідно з яким визначено виконання відповідної функції суб'єктом – встановлення "базовості" функції)
Оформлення прав на землю	Базова функція (далі – Б)	Делегована функція (далі – Д)	Делегована функція (далі – Д)		Закон України "Про архітектурну діяльність" (ст. 1), Земельний Кодекс України (гл. 21)
Отримання містобудівних умов і обмежень	Б	Д			Закони України "Про регулювання містобудівної діяльності" (ст. 29), "Про основи містобудування" (ст. 14), "Про архітектурну діяльність" (ст. 22), Порядок розроблення проектної документації на будів- ництво об'єктів, затверджений наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-кому- нального господарства України від 16.05.2011 року № 45 (п. 4) (далі – наказ № 45), Порядок надання містобудівних умов та обмежень забу- дови земельної ділянки, їх склад та зміст, затверджений наказом Міністерства регіонального розвитку, будів- ництва та житлово-комунального господарства України від 07.07.2011 року № 109 (далі – наказ № 109)
Розроблення завдання на проектування	Б	Д			ДБН А.2.2.-3 Склад та зміст проектної документації на будівництво (п. 4) (далі – ДБН А.2.2.-3), Наказ № 45 (п. 4)
Затвердження завдання на проектування	Б				Наказ № 45 (п. 4)

Продовження таблиці

Функції	Замовник (забудов- ник)	Проекту- вальник (генпроекту- вальник)	Підрядник (генпідряд- ник) – будівельна організація	Третя особа	Джерело (документ, згідно з яким визначено виконання відповідної функції суб'єктом – встановлення "базовості" функції)
Погодження завдання на проектування		Б			Закони України "Про регулювання містобудівної діяльності" (ст. 29), "Про основи містобудування" (ст. 9, 16, 25), "Про архітектурну діяльність" (розділи I та V), Наказ № 45 (п. 1, п. 4), Наказ № 109 (п. 1.5)
Отримання технічних умов	Б	Д			Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" (ст. 30), Наказ № 45 (п. 4)
Вибір генпроектувальника	Б				Закони України "Про архітектурну діяльність" (ст. 6), "Про здійснення державних закупівель" (ст. 13, ст. 31, ст. 36), Загальні умови укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві, затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 01.08.2005 року № 668 (п. 7) (далі – постанова № 668)
Вибір субпроектувальників		Б			Наказ № 45 (п. 1)
Розроблення проектної документації		Б			Закони України "Про архітектурну діяльність" (ст. 7), "Про регулювання містобудівної діяльності" (ст. 31), Наказ № 45 ДБН А.2.2.-3:2014 Склад та зміст проектної документації на будівництво

Продовження таблиці

Функції	Замовник (забудов- ник)	Проекту- вальник (генпроекту- вальник)	Підрядник (генпідряд- ник) – будівельна організація	Третя особа	Джерело (документ, згідно з яким визначено виконання відповідної функції суб'єктом – встановлення "базовості" функції)
Затвердження проектної документації	Б				Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" (ст. 31), Порядок затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 11.05.2011 року № 560 (п. 12) (далі – постанова № 560)
Забезпечення експертизи проектної документації (за необхідності)	Б	Д			Постанова № 560 (п. 12), ДСТУ-Н Б А.2.2-10:2012 Настанова з організації проведення експертизи проектної документації на будівництво (далі – ДСТУ-Н Б А.2.2-10)
Вибір генпідрядника – будівельної організації	Б				Господарський кодекс України (глава 33), Цивільний кодекс України (глава 61), Закон України "Про здійснення державних закупівель" (ст. 13, ст. 31, ст. 36), Постанова № 668 (п. 7, п. 13)
Вибір субпідрядників			Б		Господарський кодекс України (глава 33), Цивільний кодекс України (глава 61), Постанова № 668 (п. 7, п. 13)
Отримання документів, що дають право на виконання підготовчих робіт	Б		Д		Закони України "Про регулювання містобудівної діяльності" (ст. 35), "Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності" (ст. 2)

Продовження таблиці

Функції	Замовник (забудов- ник)	Проекту- вальник (генпроекту- вальник)	Підрядник (генпідряд- ник) – будівельна організація	Третя особа	Джерело (документ, згідно з яким визначено виконання відповідної функції суб'єктом – встановлення "базовості" функції)
Здійснення підготовчих робіт			Б		Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" (ст. 36), Постанова № 668 (п. 70), Постанова Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 року № 466 "Про деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт" ДБН А.3.1.-5-2009 Організація будівельного виробництва (п. 1, п. 2) (далі – ДБН А 3.1.-5)
Отримання документів, що дають право на виконання будівельних робіт	Б		Д		Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" (ст. 37)
Забезпечення будівництва проектною документацією, яка (у разі необхідності) отримала позитивний звіт експертизи	Б	Д			Постанова № 560 (п. 5), Постанова № 668 (п. 4)
Виконання будівельних робіт			Б		Постанова № 668 (п. 3), ДБН А 3.1.-5 (розділ 1)
Ведення виконавчої документації			Б		Закон України "Про архітектурну діяльність" (ст. 24), ДБН А 3.1.-5 (п. 1)
Поставка будівельних матеріалів та устаткування			Б		Постанова № 668 (п. 56, п. 82), ДБН А.3.1.-5 (п. 5)
Забезпечення містобудівного моніторингу за оточуючою забудовою	Б		Д		Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" (ст. 23)
Забезпечення та здійснення технічного нагляду за будівництвом	Б			Д Інженер тех. нагляду	Постанова Кабінету Міністрів України від 11.07.2007 року № 903 "Про авторський та технічний нагляд за будів- ництвом об'єкта архітектури" (далі – постанова № 903), Постанова № 668 (ст. 28), ДБН А.3.1.-5 (п. 9)

Продовження таблиці

Функції	Замовник (забудов- ник)	Проекту- вальник (генпроекту- вальник)	Підрядник (генпідряд- ник) – будівельна організація	Третя особа	Джерело (документ, згідно з яким визначено виконання відповідної функції суб'єктом – встановлення "базовості" функції)
Забезпечення здійснення авторського нагляду	Б				Закон України "Про архітектурну діяльність" (ст. 11), Постанова Кабінету Міністрів України від 17 червня 2009 року № 601 "Про внесення змін до Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капіталь- ному будівництві", Постанова № 903, ДСТУ-Н Б А.2.2-11:2014 Настанова щодо проведення авторського нагляду за будівництвом (далі – ДСТУ-Н Б А.2.2-11), ДБН А.3.1.-5 (п. 9)
Здійснення авторського нагляду		Б			Закон України "Про архітектурну діяльність" (ст. 11), Постанова № 903, ДСТУ-Н Б А.2.2-11
Забезпечення науково-технічного супроводу	Б				ДБН В.1.2-5:2007 "Науково-технічний супровід будівель- них об'єктів" (далі – ДБН В.1.2-5), Наказ № 45 (ст. 17)
Здійснення науково-технічного супроводу		Б		Б Науково- дослідна організація	ДБН В.1.2-5
Комплектування, зберігання та передача виконавчої документації замовнику			Б		Закон України "Про архітектурну діяльність" (ст. 26), ДБН А.3.1.-5 (п. 1)
Комплектування, зберігання та передача відповідним організаціям виконавчої документації	Б				Закон України "Про архітектурну діяльність" (ст. 26), ДБН А.3.1.-5 (п. 1)

Кінець таблиці

Функції	Замовник (забудов- ник)	Проекту- вальник (генпроекту- вальник)	Підрядник (генпідряд- ник) – будівельна організація	Третя особа	Джерело (документ, згідно з яким визначено виконання відповідної функції суб'єктом – встановлення "базовості" функції)
Організація наладки і випробування устаткування, пробного виробництва продукції та інших заходів з підготовки об'єкта до експлуатації	Б		Д		Постанова Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 року № 461 "Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів" (п. 9)
Підготовка та прийняття об'єкта в експлуатацію	Б	Б	Б	Б Інженер технагляду, авторськ. нагляд	Закон України " Про регулювання містобудівної діяльності" (ст. 39), ДБН А.3.1.-5 (п. 1)

ДОДАТОК В
(довідковий)

БІБЛІОГРАФІЯ

- 1 Наказ Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства від 27.10.2005 року №3 "Про затвердження примірного договору підряду"
- 2 Наказ Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 13.01.2009 року № 2 "Про оприлюднення Рекомендацій зі складання додатків до договору підряду в капітальному будівництві"
- 3 Рекомендации по заключению договоров подряда на выполнение проектных и изыскательских работ в строительстве в г. Москве МРР – 2.2.04.02-01 (переклад українською)
- 4 Методические рекомендации о порядке заключения и исполнения договоров подряда на выполнение проектно-изыскательских, и (или) изыскательских работ и расчетов за выполненные работы, утвержденные постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 09.11.2012 года № 33 (мова оригіналу та переклад)
- 5 "Conditions of Contract for Works of Civil Engineering Construction" ("Red Book"). – FIDIC. – Fourth edition, 1987 (мова оригіналу)
- 6 "Conditions of Subcontract for Works of Civil Engineering Construction". – FIDIC. – First edition, 1987 (мова оригіналу)
- 7 "Client/Consultant Model Services Agreement" ("White Book"). – FIDIC. – Third edition, 1987 (мова оригіналу)
- 8 "Conditions of Contract for Design-Build and Turnkey" ("Orange Book"). – FIDIC. – 1 First edition, 1995 (мова оригіналу)
- 9 "Conditions of contract for Electrical and Mechanical Works" ("Yellow Book") . – FIDIC. – Third edition, 1987 (мова оригіналу)
- 10 "Conditions of Contract for EPC/Turnkey Projects" ("Silver Book"). – FIDIC. – First Edition, 1999 (мова оригіналу)
- 11 "Short Form of Contract". – FIDIC. – First Edition, 1999 (мова оригіналу)
- 12 Модельний контракт МТП для великих проектів "під ключ" / [пер. з англійської ТОВ "Асоціація експортерів і імпортерів "ЗЕД"]. – К.: Асоціація "ЗЕД", 2014. – 184 с.

Код УКНД 91.010.20

Ключові слова: договір підряду, проектно-вишукувальні роботи, будівельні роботи, основні учасники будівництва, замовник, проектувальник, генеральний проектувальник, субпроектувальник, підрядник, генпідрядник, субпідрядник

Редактор – А.О. Луковська
Комп'ютерна верстка – В.Б.Чукашкіна

Формат 60x84¹/₈. Папір офсетний. Гарнітура "Arial".
Друк офсетний.

Державне підприємство "Укрархбудінформ".
вул. М. Кривоноса, 2А, м. Київ-37, 03037, Україна.
Тел. 249-36-62
Відділ реалізації: тел.факс (044) 249-36-62 (63, 64)
E-mail:uabi90@ukr.net

Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи до державного реєстру видавців
ДК № 690 від 27.11.2001 р.