Федеральное агентство по образованию

Государственное образовательное учреждение

высшего профессионального образования

«Самарский государственный

архитектурно-строительный университет»

**Кафедра теоретической экономики и экономики недвижимости**

**КУРСОВОЙ ПРОЕКТ**

по дисциплине «Организация производства в строительстве»

на тему:

**«Организация деятельности генподрядной организации»**

Выполнил:

Студент IV курса группы ЭН-64

Андреев Максим Анатольевич

Проверил:

Бабкина Ирина Викторовна

**Самара 2010**

**Содержание**

Введение

1. Генподрядчик и виды подрядных работ

1.1 Генподрядчик и его функции

1.2 Современные тенденции развития системы проектирования

2. Договор генподряда и торги в строительстве

2.1 Роль договора генподряда и порядок подготовки и проведения подрядных торгов

2.2 Содержание и структура договора генподряда

2.3 Основные аспекты договора генподряда

Заключение

Список литературы

**Введение**

Современное строительство – сложный высокотехнологичный процесс, в котором обычно принимает участие большое количество организаций. Сам процесс растянут во времени и обременён огромным количеством документов.

В абстрактной схеме основных «игроков» четыре:

* Инвестор, финансирующий процесс;
* Генподрядчик, «осваивающий» деньги инвестора;
* Генпроектировщик, готовящий документацию и финансируемый инвестором или генподрядчиком;
* Заказчик, являющийся в какой-то мере «переводчиком» между тремя названными сторонами, а, кроме того, «крайним» по всем наиболее болезненным вопросам: сбор ИРД, получение ТУ, прохождение экспертизы, контроль выполнения работ и платежей и, наконец, сдача объекта.

Если появилось желание построить дом, провести реконструкцию здания или же просто организовать перепланировку офиса, можно сделать это разными способами: заниматься всем самостоятельно или же поручить работу сторонней организации, именуемой «генподрядчик». Называются эти способы соответственно: хозяйственный и подрядный.

В первом случае заказчик все делает сам, для себя, не прибегая к помощи сторонних организаций, т. е. совмещает в себе все функции: генеральный подрядчик, генпроектировщик, заказчик, застройщик. При подрядном способе строительства, как это ясно из названия, заказчик заключает договор подряда, и все работы выполняет генподрядчик. Обязательства и ответственность, которую несет генподрядчик, прописываются в Правилах и договоре с застройщиком. В свою очередь, генеральный подрядчик заключает договоры с другими организациями – субподрядчиками, которые выполняют различные работы, однако он вполне может производить работы полностью самостоятельно. В качестве генерального подрядчика выступает организация, имеющая лицензию на ведение строительства и на заключение договора генерального подряда.

Целью работы, прежде всего, является выявление функций и организационно-правовых особенностей функционирования генподрядных организаций.

Задача работы состоит в определение особенностей управления генподрядной фирмы и организации подрядных торгов.

При написании работы использовались нормативно-правовые акты РФ, СНиПы, учебники, а так же информация с сайтов генподрядных фирм.

**1. Генподрядчик и виды подрядных работ**

**1.1 Генподрядчик и его функции**

В последнее время многие компании под Генеральным подрядчиком понимают только функции управления за строительством непосредственно на строительной площадке. Компании, не имеющие в своем штате рабочих, строительную технику, инструмент не выполняющие ни один из видов работ своими силами называются генподрядчиком на объекте.

Таким образом, такой Генподрядчик, чтобы выполнить какую-либо работу заключает договор с субподрядчиком, а при конкурсном отборе – проводит тендер. Предусмотреть все и сразу работы сначала строительства бывает тяжело или не возможно, Работы могут возникать в самое не подходящее время, а иногда еще могут быть пропущены. Получается, один субподрядчик выполняет работу до какой-то границы, а второй, который идет за ним не может начать, нужно еще что-то доделать или первый не до конца выполнил работу, бросил или не успевает, а второй уже на площадке. Генподрядчик в этот момент может сгладить недостатки одного подрядчика и не допустить простой второго, у него есть люди. В ситуации, когда у Генерального подрядчика отсутствует рабочая сила ему нужно ждать, когда появиться третий субподрядчик (выполнит пропущенную работу) или первый выйдет и/или доделает работу. Бывает, привезут оборудование купленное Заказчиком, а у Заказчика нет в договоре на поставку разгрузки. Тогда Генподрядчик, у которого есть люди, может выгрузить в то время когда номинальный Генподрядчик начинает срочно искать подрядчика, который может - это сделать.

Генподрядчик, не выполняющий работы своими силами на строительной площадке, не является Генподрядчиком – это управление строительством на строительной площадке – это нужно классифицировать, как номинальный Генподрядчик. Такой Генподряд не эффективен, т.к. принятие решений и выполнение работ затягивается. При сложных объектах, когда, практически каждый день, могут выявляться дополнительные работы (реконструкция), при сжатых сроках строительства – это недопустимо и неэффективно. Заказчик или Инвестор теряет от не своевременного ввода в эксплуатацию объекта, который должен приносить прибыль и/или слишком втянут в процесс строительства, особенно если Генподрядчик работает за оговоренное вознаграждение, а все договора на подряды заключаются с Заказчиком.

При заключении договора на номинальный Генподряд Вам будут приведены все доводы в пользу номинального Генподряда (т.е. в свою пользу) и сроки будут также подогнаны под такое управление. Такая постановка вопроса является лишь лоббированием своих интересов, и – эта точка зрения продвигается в строительной среде многими компания позиционирующими себя, как управляющие.

Существует множество определений Генподрядчика:

Генеральный подрядчик — предприятие, являющаяся главным исполнителем договорного подряда, то есть соглашения с заказчиком о выполнении определенного круга работ, чаще всего — строительных. Г.П. отвечает перед заказчиком за выполнение всего круга, комплекса работ, установленных договором.

Словарь «Борисов А.Б. Большой экономический словарь. — М.: Книжный мир, 2003. — 895 с.»

Генеральный подрядчик — фирма, являющаяся главным исполнителем договорного подряда, то есть соглашения с заказчиком о выполнении определенного круга работ, чаще всего — строительных. Генеральный подрядчик отвечает перед заказчиком за выполнение всего круга, комплекса работ, установленных договором.

Райзберг Б. А., Лозовский Л. Ш., Стародубцева Е. Б. Современный экономический словарь. 5-е изд., перераб. и доп. — М.: ИНФРА-М, 2007. — 495 с. — (Б-ка словарей "ИНФРА-М").

Генеральный подрядчик и субподрядчик:

"...1. Если из закона или договора подряда не вытекает обязанность подрядчика выполнить предусмотренную в договоре работу лично, подрядчик вправе привлечь к исполнению своих обязательств других лиц (субподрядчиков). В этом случае подрядчик выступает в роли генерального подрядчика..."

Извлечение из документа: «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 N 14-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.1995) (ред. от 17.07.2009)

Генеральный подрядчик - это лицо осуществляющее весь комплекс строительно - монтажных работ под ключ.

Строительные работы на современном этапе требуют особо внимательного подхода на каждом этапе процесса возведения объекта. В одиночку заказчик не в силах проследить за качеством выполнения работ, также проблемы могут возникнуть и при оформлении различного рода документов. Все эти и многие другие обязательства может на себя взять генподрядная компания, у которой есть все необходимые разрешения, а, следовательно, и полномочия для осуществления той или иной деятельности. При этом, между заказчиком и генподрядной компанией заключается договор генподряда на строительство. Важным моментом является то, что юридическая ответственность полностью ложиться на генподрядную организацию (вне зависимости от того, указано ли это в текущем договоре). Очень часто услуги генподрядчика требуются лишь для осуществления каких-либо конкретных работ, на проведение которых требуется специальная лицензия. В качестве таких работ могут выступать изыскательные. Интересно то, что зачастую генподрядная компания лично распоряжается о привлечении необходимых субподрядчиков, и без её согласия такое действие незаконно. Однако в таком случае генподрядчик не несет никакой ответственности за работы, выполненные другими рабочими.

Договор генерального подряда на строительство является крайне важным документом. В нем подробно изложены все обязанности исполнителя. А также срок сдачи работ. Но на скорость осуществления работ могут оказывать влияние и внешние факторы, например, погода, поэтому к договору всегда прилагается график осуществления работ, в соответствии с которым сроки сдачи объекта могут быть продлены. И, конечно же, в договоре на генподряд указывается стоимость всех работ: каждая отдельная цена прописывается либо в полном объеме, либо по способу начисления в соответствии с установленной государством тарификацией. Услуги генподрядной организации оплачиваются в зависимости от того, какая была назначена сумма вознаграждения, и какие затраты понес генподрядчик во время выполнения условий соглашения. Очень важно внести точные данные в смету, как о стоимости работ, так и о их видах, сроках исполнения, материалах и другие нюансы. В противном случае договор на генподряд является недействительным, поскольку составление сметы считается составляющей подготовительного этапа. Однако существует возможность составления приблизительных смет, но только, если по каким-либо серьезным причинам в момент подписания соглашения невозможно указать точные данные.

* Основные задачи генподрядной компании заключаются в следующем:
* формирование планового документа по строительству заданного объекта,
* выполнение всех работ согласно данному плановому документу и договору,
* осуществление контроля над соблюдением норм и требований в соответствии с действующим законодательством,
* сотрудничество с субподрядчиком,
* обеспечение строительного процесса всеми материалами,
* сдача строительного объекта в сроки, прописанные в договоре.

Кроме того, очень важным моментом является то, что генподрядчик осуществляет строительство каждого объекта в соответствии с пожеланиями заказчика, то есть соблюдаются принципы индивидуального подхода. Услуги генерального подряда крайне важны, поскольку такой огромный комплекс работ требует особого внимания, а, значит, и профессионального подхода. Как строительные, так и ремонтные работы различают по определенным видам и типам, в соответствии с которыми генподряд использует именно те материалы, которые максимально удовлетворяют существующим условиям. Это позволяет избежать различного рода неприятностей. Генподряд поможет вам сэкономить время и деньги.

Генеральный подряд обеспечивает комплексный подход в работе, в том числе и благоустройство территории. Каждый отдельный вид строительных работ выполняют узкие специалисты, что говорит о надежности работы генподряда. Если вы воспользуетесь услугами профессионального генерального подряда, ввод в эксплуатацию вашего строительного объекта будет обеспечен без задержек. Таким образом, генподряд - это ваш путь к успеху.

Генподряд – современная комплексная строительная услуга. В наши дни строительство – это целая система разноплановых строительных работ, к выполнению многих видов которых допускаются только лицензированные исполнители. Часто для строительства приходится привлекать сторонних специалистов и бригады рабочих, деятельность которых необходимо координировать, чтобы соблюсти технологию строительства, избежать простоев и потерь, а также не допустить конфликтов. Все функции по координированию и организации непрерывного технологического процесса строительства берет на себя генподрядчик. В том числе, в обязанности генподрядчика, по правилам генподряда, входит и снабжение строительства строительными материалами. Своевременная поставка строительных материалов – один важных из факторов соблюдения сроков строительства.

Генподряд позволяет переложить организацию и управление строительством на плечи специалистов строительного дела – генподрядную организацию. Генподряд освобождает предприятие заказчика от необходимости создания специального строительного отдела, что само по себе снижает затраты на строительство. Использование генподряда исключает необходимость найма новых работников и отрыва от производства уже нанятых.

При составлении договора генподряда обязательно разрабатывается подробная смета, план выполнения работ и график с указанием крайних сроков выполнения каждого из этапов строительства. Генподряд предполагает ведение строительства по готовой проектной документации. По согласованию с генподрядчиком проектные работы также могут быть внесены в условия генподряда. Генподрядная организация действует в рамках договора генподряда, но при этом имеет довольно широкие полномочия, вплоть до самостоятельного принятия решения о найме субподрядчиков. При этом перед заказчиком генподрядчик несет ответственность за качество выполнения работ субподрядчиком.

Генподрядная организация ведет строительство до сдачи объекта заказчику или вплоть до сдачи в эксплуатацию, фактически «под ключ». Генподряд – это всегда высокое качество работ, минимальные сроки и экономия средств.

**1.2 Современные тенденции развития системы проектирования**

Разработка проектной документации на территории Российской Федерации в настоящее время производится в соответствии с инструкцией «О порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений» СНиП 11-01-95 (официальное издание, разработанное Министерством строительства Российской Федерации). В отдельных нормативных документах устанавливается порядок разработки градостроительной документации для строительства объектов за границей.

Разработка проектной документации на новое строительство, расширение, реконструкцию и техническое перевооружение объектов осуществляется на основе утвержденных (одобренных) технико-экономических обоснований инвестиций в строительство зданий, сооружений, комплексов и т.п. Проектной документацией детализируются принятые в ТЭО решения и уточняются основные технико-экономические показатели (Рис. 1а).

Основным документом, регулирующим правовые и финансовые отношения, взаимные обязательства и ответственность сторон, является договор (контракт), заключаемый заказчиком с привлекаемыми для разработки проектной документации проектными, проектно-строительными организациями, другими юридическими и физическими лицами. При этом обязательной частью договора (контракта) должно быть задание на проектирование.

Примерный состав и содержание задания на проектирование объектов жилищно-гражданского и производственного назначения следующий.

Задание на проектирование объектов жилищно-гражданского назначения:

1)основание для проектирования;

2)вид строительства;

3)стадийность проектирования;

4)требования по вариантной и конкурсной разработке;

5)особые условия строительства;

6)основные технико-экономические показатели, в том числе жилых или общественных зданий, их назначение (этажность, число секций и квартир, вместимость или пропускная способность);

7)назначение и типы встроенных в жилые дома предприятий или учреждений общественного обслуживания, их мощность, вместимость, пропускная способность, состав и площади помещений, строительный объем;

8)основные требования к архитектурно-планировочному решению здания, условиям блокировки, отделки здания;

9)рекомендуемые типы квартир и их соотношение;

10)основные требования к конструктивным решениям и материалам несущих и ограждающих конструкций;

11)основные требования к инженерному и технологическому оборудованию;

12)требования по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения;

13)требования к благоустройству площадки и малым архитектурным формам;

14)требования к разработке инженерно-технических мероприятий гражданской обороны и мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций;

15)требования о необходимости создания демонстрационных материалов (их состав и форма), выполнения научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ в процессе проектирования и строительства, разработки санитарно-эпидемиологических условий к объекту.

Вместе с заданием на проектирование заказчик (инвестор) выдает проектной организации следующие документы и материалы, предварительно оговоренные в договоре (контракте) на выполнение проектных работ (номенклатура, порядок и сроки представления материалов):

•обоснование инвестиций в строительство данного объекта;

•решение местного органа исполнительной власти о предварительном согласовании места размещения объекта;

•имеющиеся материалы топографической съемки участка строительства и данные геологических и гидрогеологическая изысканий;

•материалы по существующей и сохраняемой застройке Я зеленым насаждениям;

•сведения о наземных и подземных инженерных сооружениях и коммуникациях;

•материалы инвентаризации, оценочные акты и решения местной администрации о сносе и характере компенсации за сносимые сооружения;

•данные по виду выделяемого топлива;

•технические условия на присоединение к внешним инженерным сетям и коммуникациям;

•сведения о фоновом состоянии окружающей природной среды, комфортности проживания населения, о наличии техногенных объектов вблизи строительства объектов жилищно-гражданского назначения и зонах их воздействия при возможных аварийных ситуациях;

•другие материалы.

Задание на проектирование объектов производственного назначения:

1)основание для проектирования;

2)вид строительства;

3)стадийность проектирования;

4) требования по вариантной и конкурсной разработке;

5)особые условия строительства;

6)основные технико-экономические показатели объекта, в том числе мощность, производительность, производственная программа;

7)требования к качеству конкурентоспособности и экологическим параметрам продукции;

8)требования к технологии, режиму предприятия;

9)требования к архитектурно-строительным, объемно-планировочным и конструктивным решениям;

10)выделение очередей и пусковых комплексов, требования по перспективному расширению предприятия;

11)требования и условия к разработке природоохранных мер и мероприятий;

12)требования к режиму безопасности и гигиене труда;

13)требования по ассимиляции производства;

14)требования по разработке инженерно-технических мероприятий гражданской обороны и мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций;

15)требования по выполнению опытно-конструкторских и научно-исследовательских работ;

16)состав демонстрационных материалов.

Состав задания на проектирование устанавливается с учетом отраслевой специфики и вида строительства.

Вместе с заданием на проектирование заказчик выдает проектной организации исходные материалы:

•обоснование инвестиций строительства данного объекта;

•решение местного органа исполнительной власти о предварительном согласовании места размещения объекта;

•акт выбора земельного участка (трассы) для строительства и прилагаемые к нему материалы;

•архитектурно-планировочное задание;

•технические условия на присоединение проектируемого объекта к источникам снабжения, инженерным сетям и коммуникациям;

•сведения о проведенных с общественностью обсуждениях решений о строительстве объекта;

•исходные данные по оборудованию, в том числе индивидуального изготовления;

•необходимые данные по выполненным научно-исследовательским и опытно-конструкторским работам, связанным с созданием технологических процессов и оборудования;

•материалы инвентаризации, оценочные акты и решения органов местной администрации о сносе и характере компенсации за сносимые здания и сооружения;

•материалы, полученные от местной администрации и органов государственного надзора, в том числе характеристика социально-экономической обстановки, природных условий и состояния природной окружающей среды, данные о существующих источниках загрязнения и другие сведения в соответствии с требованиями природоохраняемых органов, санитарно-эпидемиологические условия в районе строительства;

•имеющиеся материалы инженерных изысканий и обследований, обмерочные чертежи существующих на участке строительства зданий и сооружений, подземных и наземных сетей и коммуникаций;

•чертежи и технические характеристики продукции предприятия;

•задание на разработку тендерной документации на строительство (при необходимости);

•заключения и материалы, выполненные по результатам обследования действующих производств, конструкций зданий и сооружений;

•технологические планировки действующих цехов, участков со спецификацией оборудования и сведениями о его состоянии, данные об условиях труда на рабочих местах;

•условия на размещение временных зданий и сооружений, подъемно-транспортных машин и механизмов, мест складирования строительных материалов;

•другие материалы.

**Стоимость проектных работ**

В стоимости проектных работ учитываются расходы на оплату труда всех участников проектирования, содержание административно-управленческого персонала, отчисления на государственное социальное и медицинское страхование, материальные затраты, амортизационные отчисления на полное восстановление основных производственных фондов и расходы по всем видам их ремонта, арендная плата, плата процентов за краткосрочные кредиты банка, налоги и сборы, установленные в законодательном порядке, а также прогнозируемая прибыль.

**Утверждение проектов: экономический аспект**

Утверждение проектов на строительство в зависимости от источников его финансирования производится:

•при строительстве за счет государственных капитальных вложений, финансируемых из республиканского бюджета Российской Федерации, — в порядке, установленном Министерством строительства России совместно с заинтересованными министерствами и ведомствами;

•при строительстве за счет капитальных вложений, финансируемых из соответствующих бюджетов республик в составе Российской Федерации, краев, автономных образований, городов Москвы и Санкт-Петербурга, —соответствующими органами государственного управления или в устанавливаемом ими порядке

•при строительстве за счет собственных финансовых ресурсов, заемных и привлеченных средств инвесторов (включая иностранных инвесторов) — непосредственно заказчиками (инвесторами).

Состав проектной документации на строительство

Проект на строительство объектов жилищно-гражданского назначения состоит из следующих разделов:

•общая пояснительная записка;

•архитектурно-строительные решения; технологические решения; решения по инженерному оборудованию;

•охрана окружающей среды;

•инженерно-технические мероприятия гражданской обороны; мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций;

•организация строительства (при необходимости);

•сметная документация;

•эффективность инвестиций.

Проект на строительство предприятий, зданий и сооружений производственного назначения состоит из следующих разделов:

•общая пояснительная записка;

•генеральный план и транспорт;

•технологические решения;

•организация и условия труда работников;

•управление производством и предприятием;

•архитектурно-строительные решения;

•инженерное оборудование, сети и системы;

•организация строительства;

•охрана окружающей среды;

•инженерно-технические мероприятия гражданской обороны;

•мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций;

•сметная документация;

•эффективность инвестиций.

Подробнее остановимся на разделах сметная документация и эффективность инвестиций, являющихся экономическим итогом всего проекта.

**Сметная документация**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Сметная документация на стадии проекта содержит | | |
| сводные сметные расчеты стоимости строительства и, при необходимости, сводку затрат (составляются в том случае, когда капиталовложения предусматриваются из разных источников финансирования) | объектные и локальные сметные расчеты; | сметные расчеты на отдельные виды затрат (в том числе на проектные и изыскательские работы). |

В рабочую документацию входят объектные и локальные сметы, которые составляются, если это предусмотрено договором, на выполнение рабочей документации.

Для определения стоимости строительства используется действующая сметно-нормативная (нормативно-информационная) база.

При составлении сметной документации, как правило, используется ресурсный (ресурсно-индексный) метод, при котором сметная стоимость строительства определяется на основе данных проектных материалов о потребных ресурсах (рабочей силе, строительных машинах, материалах и конструкциях) и текущих (прогнозных) ценах на эти ресурсы.

В сводном сметном расчете предусматривается резерв средств на непредвиденные работы и затраты, исчисляемый от общей сметной стоимости (в текущем уровне цен) в зависимости от степени проработки и новизны проектных решений.

Эффективность инвестиций

На основе количественных и качественных показателей, полученных при разработке соответствующих разделов проекта, выполняются расчеты эффективности инвестиций (в соответствии с «Методическими рекомендациями по оценке эффективности инвестиционных проектов и их отбору для финансирования», утвержденными Госстроем России, Минэкономики России, Минфином России, Госкомпромом России № 7-12/47 от 31 марта 1994 г.).

Порядок предоставления земельных участков для проектирования и строительства

Предоставление земельных участков в Москве для проектирования и строительства осуществляется на основании соответствующих нормативных документов (распоряжений мэра, постановлений правительства), в которых определен порядок рассмотрения заявок на предоставление земельного участка и права на проектирование и строительство (реконструкцию, реставрацию, расширение объекта).

**2. Договор генподряда и торги в строительстве**

**2.1** **Роль договора генподряда и порядок подготовки и проведения подрядных торгов**

Договор генподряда - это единственный правовой документ, определяющий права, обязанности и хозяйственные взаимоотношения многочисленных заказчиков и генподрядчиков в течение длительного периода подготовки и осуществления строительства.

Договоры генподряда в новых условиях по их роли, содержанию и порядку заключения существеннейшим образом отличаются от договоров периода плановой экономики, и эти различия заключаются в следующем:

1. Ранее первичным были планирование госкапвложений и плановые задания по объемам работ строителям, а вторичным -заключение договоров генподряда, что придавало им во многом формальный характер. В настоящее время ситуация изменилась, поскольку заключение договоров подряда стало первичным, исходным, действием, а на их основе производным, вторичным становится планирование производственно-хозяйственной деятельности самой строительной организации. Нет договоров - нечего планировать.
2. Раньше все договоры генподряда заключались на одной правовой основе, имевшей директивный характер, - едином для всех "Положении о договорах подряда в капитальном строительстве" 1986 г. В настоящее время аналогичный документ Госстроя РФ имеет рекомендательный характер [3]. Гражданский кодекс РФ в законодательном изложении общих положений о подряде делает многочисленные оговорки - "если иной порядок не предусматривается условиями договора подряда".

Эти два обстоятельства придают каждому договору подряда индивидуальный характер, появляется возможность учесть условия строительства, а также возможности и пожелания обеих сторон.

1. Теперь нет "договорной компании" в определенный срок, договоры генподряда заключаются в любой период года по мере готовности к этому обеих сторон.
2. Содержание договора теперь, в том числе его важнейшие параметры по цене и срокам строительства, исключительная компетенция высоких договаривающихся сторон.
3. Ранее на нарушителя договора подряда можно было заявить в его вышестоящую инстанцию для принятия там административных мер воздействия но вертикали. С ликвидацией этих инстанций жаловаться теперь некому и единственным способом воздействия становится реализация своих прав по договору подряда по горизонтали, в том числе по взысканию норм имущественной ответственности.

Порядок подготовки и проведения подрядных торгов.

Подрядные торги являются весьма распространенной в рыночных условиях формой размещения заказов на строительство.

Система тортов позволяет заказчику создать конкурсные условия для претендентов на строительство, выбрать наилучшею подрядчика и заключить с ним договор подряда па наиболее выгодных условиях по важнейшим критериям минимальной договорной пены и срока строительства.

Торги проводятся в соответствии с типовым "Положением о порядных торгах в Российской Федерации" и ст. 448, 449 ч. 1 Гражданского кодекса РФ. Предметом торгов, кроме строительства объекта в целом силами генерального подрядчика, могут быть специальные строительные работы для субподрядчиков, инженерно-изыскательские и проектные работы, поставка комплектного технологического оборудования, управление инвестиционно-строительным проектом и некоторые услуги.

Участниками торгов являются заказчик, организатор торгов, тендерный комитет, претенденты и оференты.

Заказчиком является юридическое лицо, для которого выполняется выставляемый на торги предмет торгов. Он изыскивает необходимые инвестиционные ресурсы, по готовности которых принимает решение о проведении торгов, назначает организатора торгов, утверждает и контролирует состав тендерного комитета, утверждает результаты торгов и заключает договор подряда с их победителем.

Организатор торгов это специализированная посредническая организация со статусом юридического лица и лицензией на право проведения торгов. Он готовит вес документы для объявления торгов, публикует объявление или рассылает приглашения, организует подготовку и распространение тендерной документации, формирует тендерный комитет, собирает оферты, организует саму процедуру торгов и объявляет их результаты.

Все расходы организатора торга оплачиваются заказчиком. Очень опытный заказчик может обойтись без посредника и сам стать организатором торга, но для этого он должен получить лицензию па право проведения торга.

Тендерный комитет это постоянный или временный коллегиальный рабочий орган, состоящий из представителя заказчика, организатора торга, технических экспертов и консультантов. Главными задачами этого органа является сбор заявок претендентов, разработка тендерной документации, опенка предложений и выявление победителя торгов.

Претенденты это любые организации со статусом юридического липа, отечественные или зарубежные, подавшие заявку в письменном виде на участие в торгах.

Оференты это претенденты, представившие оферту (тендерное предложение) как согласие участвовать в торгах на условиях, изложенных в тендерной документации.

Тендерная документация - это одинаковый для всех претендентов информационный и инструктивный комплект документов, по которым они должны представить свою оферту.

В ее состав входят:

* приглашение на участие в торгах, содержащее общие сведения об объекте торга;
* форма заявки на участие в торгах;
* проектная документация (не весь проект, а его конструктивно-технологическая и технико-экономическая характеристика, объемные параметры, генплан, основные чертежи и схемы;
* инструкция для оферентов;
* форма банковской гарантии (документ о внесении залога, как правило, 5 % от цены предложения);
* сама оферта по форме инструкции для оферентов, содержащая исчерпывающие сведения о претенденте и его предложения по цене, срокам и качеству;
* условия и порядок проведения торгов (их процедура, критерии оценки предложения оферента и методика выбора победителя);

проект договора подряда, в котором заказчик указывает стартовую цену и сроки строительства. По форме этого проекта каждый претендент представляет свои встречные предложения.

По своей процедуре на выбор заказчика торги могут быть открытыми, закрытыми и открытыми с предварительной квалификацией.

О проведений открытых торгов заказчик даст официальное объявление в периодических изданиях ("Строительная газета" и др.), где указываются Предмет торга, характеристика объекта, объемы и сроки выполнения работ, сроки и условия получения тендерной документации и срок представления оферт. В открытых торгах могут принимать участие любые претенденты без каких-либо ограничений или предварительных условий. О закрытых торгах заказчик объявления в печати не даст, а рассылает приглашения на участие в торгах ограниченному но своему выбору кругу претендентов, заранее известных ему своей состоятельностью.

Претендентам на участие в открытых торгах с предквалификацией организатор торга высылает опросник с целью заочной оценки их деловой и финансовой состоятельности по следующему перечню сведений:

* юридическое наименование, адрес, контактные телефоны, факсы:
* дата и место регистрации;
* организационно-правовая форма;
* величина уставного капитала;
* квалификационные характеристики руководящего персонала:
* банковские реквизиты;
* сведения о платежеспособности;
* заверенные копии учредительских документов;
* лицензии на определенные виды работ;
* копия последнего балансового отчета;
* справка об обязательном государственном страховании;
* прочие необходимые сведения по усмотрению организатора торга

Смысл торга с предквалификацией состоит в том, чтобы на этой предварительной стадии отбора отсеять "несерьезных", т. с. слабых претендентов, и уже только оставшейся меньшей части наиболее вероятных претендентов присылаются приглашения на участие в торгах. В этом случае меньше работы организатору торга и тендерному комитету.

Этапы подготовки и проведения торгов и последовательность действий их участников иллюстрируются рис. 1.

Метод размещения заказов и поиска подрядчика на основе торгов имеет и ряд недостатков. Нередки случаи, когда торги состоялись, но победитель не выбран, так как все предложения претендентов не удовлетворили заказчика и он вынужден организовывать новые торги на каких-то новых условиях. Это означаем, что все его усилия, затраты средств и времени оказались безрезультатными. Победитель торга может предложить меньший срок строительства но сравнению со стартовым сроком на 1-2 месяца, но заказчик при этом тратит 4-6 месяцев на предварительную квалификацию, всю процедуру сбора и рассмотрения оферт и заключение договора подряда.

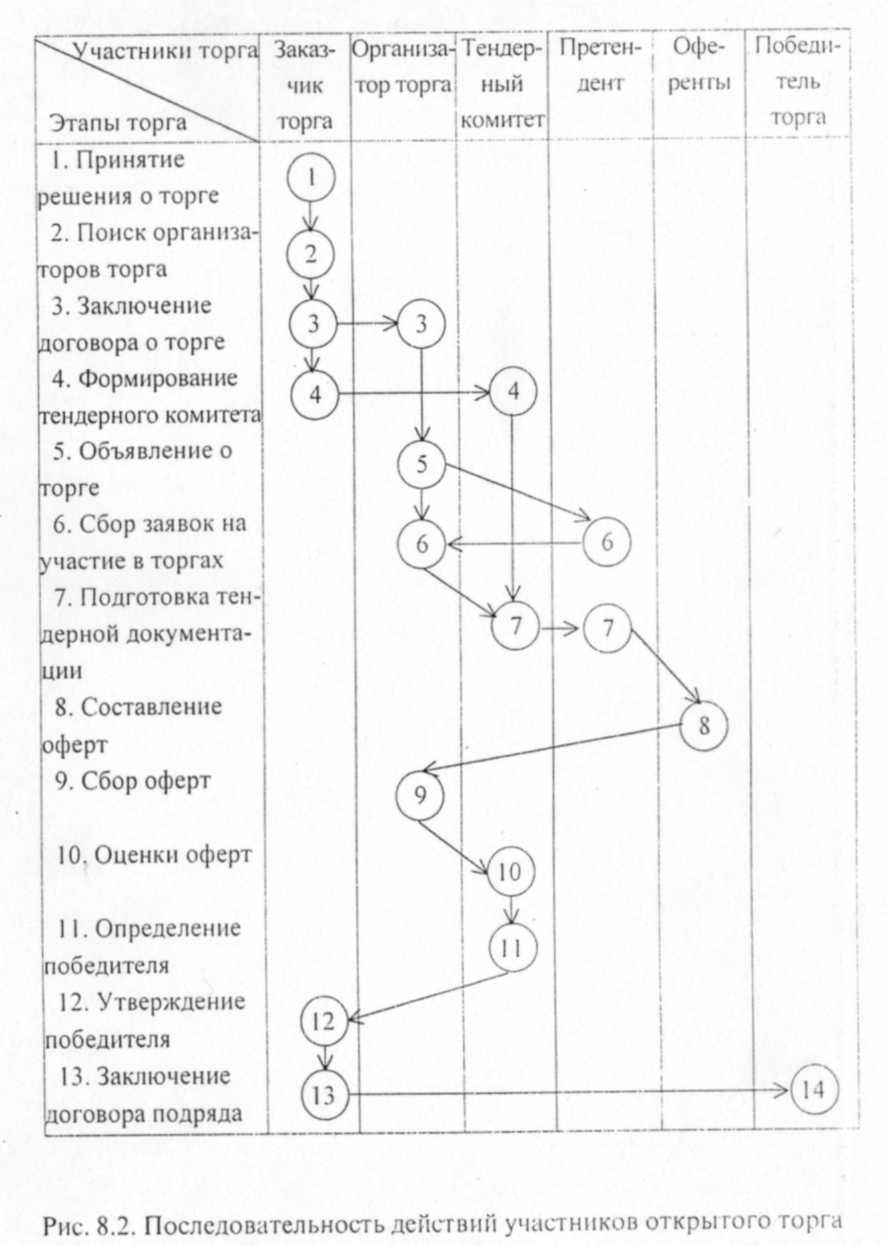


Рис. 1. Последовательность действий участников открытого торга

В этом случае никакого выигрыша времени не получается, наоборот, торги становятся новой фазой инвестиционного цикла, отдаляя ввод объекта. И в течение всего этого времени заказчик несет немалые дополнительные расходы по оплате услуг организаторов торга и специалистов тендерного комитета за счет гл. 10 "Сводного расчета стоимости строительства".

Во избежание всех этих потерь заказчик по своему усмотрению имеет право избрать альтернативный способ заключения договора подряда па основе прямых переговоров с заранее выбранным им подрядчиком без всяких посредников и торгов. Этот метод предполагает высокую деловую репутацию обеих сторон, хорошо знающих друг друга по предшествующему сотрудничеству и уверенных в том, что они обо всем договорятся и достигнут оптимальных для обеих сторон условий договора подряда.

Если договор подряда заключается на основе прямых переговоров, то объем и сроки преддоговорной работы определяются протоколом о намерениях сторон (иногда его называют предварительным договором). В этом протоколе фиксируют:

* намерение одного - заказать, другого - построить объект;
* основные параметры объекта (величина, стоимость, сроки);
* состав, объем и сроки передачи подрядчику документации, необходимой для составления проекта договора подряда;
* готовность стройплощадки и условия ее освобождения;
* порядок обеспечения стройки оборудованием и материалами;
* порядок и сроки заключения договора подряда;
* меры имущественной ответственности сторон за нарушения протокола о намерениях.

Этот метод не увеличивает, а сокращает инвестиционный цикл и не связан с дополнительными расходами заказчика, поэтому в зарубежной практике, в частности в США, примерно половина всех строительных контрактов заключается именно таким способом. Схема заключения договоров подряда представлена на рис. 2.

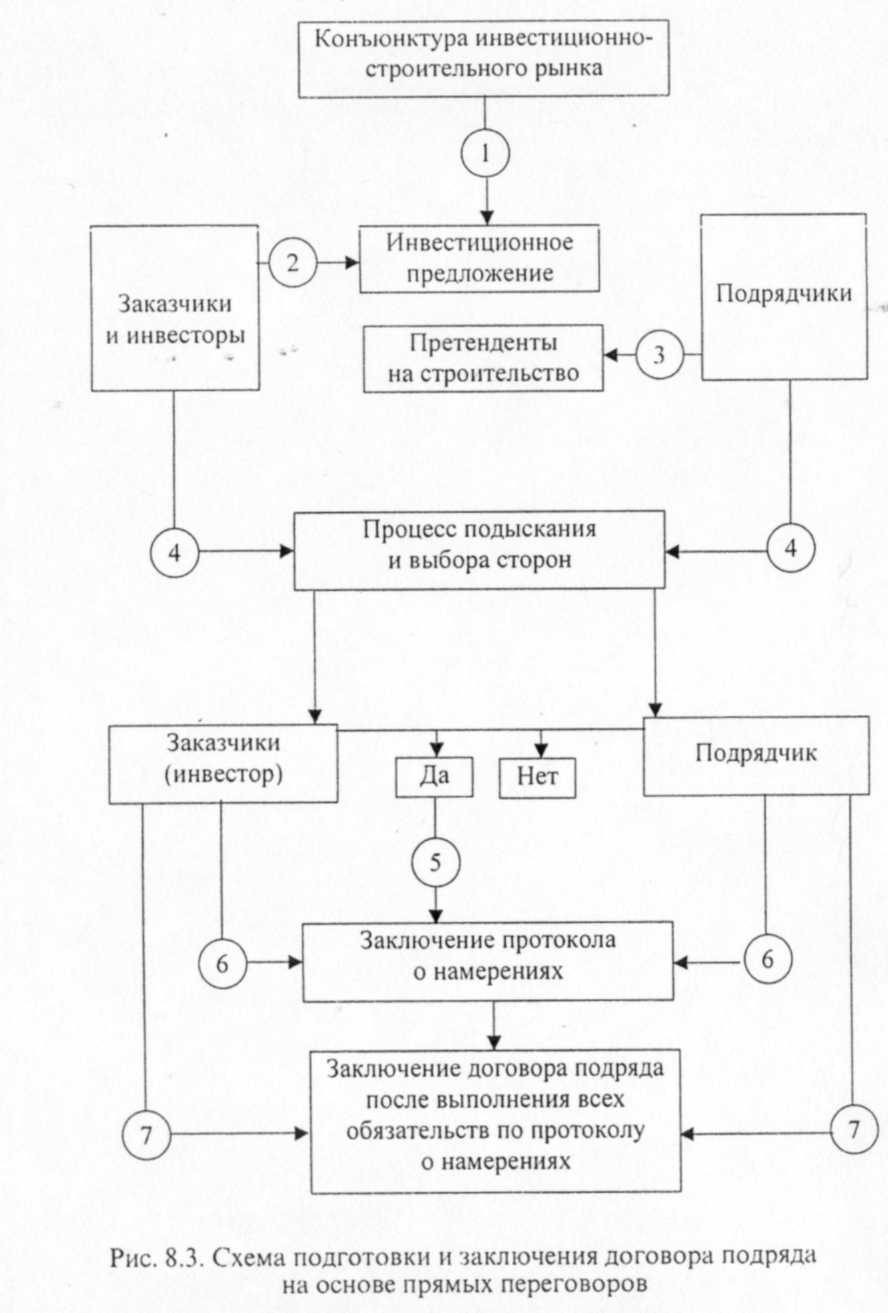


Рис. 2. Схема подготовки и заключения договора генподряда на основе прямых переговоров

**2.2** **Содержание и структура договора генподряда**

Договор генерального подряда (договор генподряда) широко применяется в сфере капитального строительства. Заказчик заключает договор генерального строительного подряда с одной строительной организацией — генеральным подрядчиком (генподрядчиком), который ведет управление объектом строительства, и в свою очередь, для выполнения отдельных комплексов работ может привлекать специализированные организации на основе договора субподряда, т. е. в качестве субподрядчиков. Субподрядчика зачастую привлекают на выполнение работ по договору генерального подряда, на которые нужно специальное разрешение, например лицензия на осуществление проектно-изыскательских работ, которой нет у генподрядчика. Основные функции генерального подрядчика, которые должны быть описаны в любом образце договора генподряда:

* выполнение видов работ, предоставленных в лицензии, собственными силами;
* заключение договоров субподряда на выполнение отдельных видов работ;
* организация строительства;
* охрана труда, окружающей среды и обеспечение пожарной безопасности строительно-монтажных работ;
* контроль за выполнением работ по договорам подряда и субподряда;
* сдача объекта в эксплуатацию "под ключ";
* оформление исполнительной документации и др.

По договору генерального подряда, заказчик состоит в договорных отношениях только с генподрядчиком, который отвечает перед ним за выполнение всех работ качественно и в сроки, предусмотренные договором генподряда, в том числе работ, выполняемых субподрядными организациями.

Законодательство не требует того, чтобы в образце договора генподряда было закреплено согласие заказчика на привлечение к работам субподрядчиков. Правда, заключая договор, все же следует выяснить, необходимо ли согласие заказчика на субподряд. Но в любом случае по договору генерального подряда ответственность перед заказчиком за выполненные работы (в том числе и те, которые выполнял субподрядчик) несет генподрядчик. Но бывают ситуации, когда заказчик хочет заключить договор еще с одним подрядчиком. В этом случае заказчик имеет право заключить такой договор только с согласия генподрядчика. С генподрядчика снимается ответственность за те работы, которые заказчик поручил выполнять другому подрядчику.

Договор генерального подряда не рассматривается в ГК РФ, и к нему применяются нормы права договора подряда и договора строительного подряда.

**Предмет договора генподряда**

По договору генерального подряда генподрядчик обязуется в определенный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы. При этом заказчик обязуется создать генподрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и оплатить обусловленную цену.

**Стороны договора генподряда**

Сторонами по договору генерального строительного подряда являются заказчик и генподрядчик. В роли заказчика могут выступать как юридические, так и физические лица. Генеральным подрядчиком в таких отношениях, как правило, выступают строительные, строительно-монтажные, проектно-строительные и другие организации и предприятия. При этом генподрядчику необходимо иметь соответствующую лицензию.

Выполняя работы, указанные в образце договора генподряда, генподрядчик имеет право привлекать других лиц, поручая им часть работ. В этой ситуации между генподрядчиком и привлекаемым им лицом заключается отдельный договор - договор строительного субподряда.

**Сроки выполнения работ по договору генподряда**

Заключая договор генподряда, необходимо обращать внимание на сроки выполнения работ. При этом нужно указать сроки начала и окончания работ. Срок является существенным условием договора генподряда, а значит договор генерального подряда считается незаключенным, если в нем отсутствует условие о сроке выполнения работ (п.4 информационного письма Президиума ВАС РФ ОТ 24.01.200 № 51).

Сроки могут быть указаны как в самом договоре, так и в приложениях к договору генподряда (календарный план работ).

**Цена работ по договору генподряда**

Очень важная составляющая договора генподряда - цена.Цена может формироваться в виде конкретной суммы или определяться по принципу исчисления. За основу могут браться тарифы, которые установлены государственными органами. Структура цены по договору генподряда состоит из вознаграждения подрядчика и компенсации его издержек. Чтобы обосновать цену, составляется смета, фиксирующая перечень работ, этапы их выполнения, применяемые материалы и т. д., однако, цену договора генерального подряда можно указать прямо в тексте договора.

В ст.709 ГК РФ предусмотрено, что если возникла необходимость в проведении дополнительных работ и по этой причине существенно превышается определенная приблизительно цена работы, то подрядчик обязан своевременно предупредить об этом заказчика. Заказчик, не согласный на превышение указанной в договоре подряда цены работы, вправе отказаться от договора. В этом случае подрядчик может требовать от заказчика уплаты стоимости выполненной части работы.

**Техническая документация по договору генподряда**

В соответствии со ст.743 ГК РФ генеральный подрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования. Техническая документация при выполнении строительных работ представляет собой набор подготовленных в соответствии с требованиями нормативных документов схем, чертежей, графиков, расчетов, а также иных документов, необходимых для выполнения подрядных строительных работ. Образцом договора генподряда должны быть определены состав и содержание технической документации, а также должно быть предусмотрено, какая из сторон и в какой срок должна предоставить соответствующую документацию.

**Гарантийный срок на работы**

Значимым условием договора генерального подряда является не только гарантия качества работ, но и определение гарантийного срока, на протяжении которого генподрядчик гарантирует достижение объектом строительства показателей, указанных в технической документации, Это одни из важнейших вопросов, которые необходимо решить сторонам в договоре генерального подряда. Для этого созданы так называемые строительные нормы и правила - СНиПы. Это тоже правовые нормы, однако они носят технический характер. Данные нормы не просто императивны, обязанность их соблюдения подкреплена мерами административного принуждения

Основанием для расторжения договора генподряда могут быть нарушение генподрядчиком сроков окончания строительных работ и превышение сметной стоимости строительства (п.10 информационного письма Президиума ВАС РФ ОТ 24.01.2000 № 51).

**Приложения к договору генподряда**

Договор генерального строительного подряда содержит приложения:

* Календарный план работ;
* Техническое задание;
* Перечень материалов;
* Перечень оборудования;
* Перечень технической документации;
* Смета;
* Правоустанавливающие документы на земельный участок;
* Разрешения (лицензии) заказчика на проведение работ;
* Разрешения (лицензии) исполнителя на проведение работ;
* Страховой полис;
* Регламент проведения работ.

**2.3 Основные аспекты договора генподряда**

В общем случае в соответствии с гражданским законодательством проверку и контроль положений и условий заключенного подрядного строительного договора между заказчиком и подрядчиком может осуществлять только инвестор или организация им уполномоченная, причем санкциями за нарушения при заключении договора может быть подвергнут только заказчик-застройщик. Подрядчик отвечает только перед заказчиком в пределах своих обязательств по уже заключенному договору.

**ДОГОВОР №**

На строительство\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_200\_г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , действующего на основании

Устава и лицензии № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Генподрядчик», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

действующего на основании Устава и лицензий № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

№№ 1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

**Статья 2. Предмет Договора**

Предметом настоящего Договора является выполнение Генподрядчиком своими силами и силами привлеченных им субподрядных организаций строительства зданий и сооружений

Генподрядчик обязуется выполнить в соответствии с Проектом Работы, в сроки, предусмотренные ст. 4 настоящего Договора, а Заказчик обязуется создать

Генподрядчику необходимые условия для выполнения Работ, принять их результат и оплатить его в соответствии с условиями Договора.

Работы на Объекте осуществляются в соответствии с Проектом и положениями, в том числе рекомендуемыми, действующих в Российской Федерации нормативных документов и правил, а также условиями Договора.

2.3. Виды и объемы Работ определены Проектом и Расчетом договорной цены (приложение № 2).

**Статья 3. Цена Договора**

Цена Договора определена Протоколом соглашения о договорной цене(приложение № 1), Расчетом договорной цены (приложение № 2) и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (прописью) рублей, в том числе НДС 18% — \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (прописью) рублей. В цену Договора включены все расходы Геподрядчика, связанные с исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

Цена Договора может быть уточнена в связи с изменением ценовых факторов на материалы, механизмы, энергоносители и проектных решений. Уточнение цены Договора осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 16.1 Договора. Уточнение вносится в отношении остатка цены, не выплаченной по Договору. Никакие устные соглашения по этим вопросам не имеют силы.

Окончательная стоимость Работ определяется Сторонами после выпуска проектно-сметной документации и оформляется в виде дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Сверх Цены Договора Заказчик выплачивает Генподрядчику: затраты на временные здания и сооружения в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_% (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) процента от стоимости выполненных объемов Работ.

**Статья 6. Обязательства Генподрядчика**

6.1. Генподрядчик обязуется.

Своими силами и с участием Субподрядчиков выполнить Работы в объемах Проекта, в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

Согласовывать с Заказчиком состав привлекаемых к выполнению Работ Субподрядчиков с предоставлением письменной информации о предмете договора субподряда, наименовании и адресе Субподрядчика. Нести ответственность перед Заказчиком за ненадлежащее выполнение Работ по Договору Субподрядчиками, а также за координацию их деятельности.

Предоставить Субподрядчику на период ведения Работ по согласованному при подписании субподрядного Договора перечню необходимые бытовые и служебные помещения.

Обеспечить Субподрядчика за счет своих лимитов электроэнергией (кроме субподрядчиков, имеющих раздельный учет расхода электроэнергии), водой, паром, теплом, газом, сжатым воздухом и другими ресурсами в количестве, необходимом для выполнения Работ.

Использовать для выполнения своих обязательств, предусмотренных условиями Договора, квалифицированных рабочих, которые являются необходимыми для качественного и своевременного выполнения Работ, а также привлекать специалистов, опыт и компетенция которых позволит осуществлять надлежащее руководство производством Работ.

Доставить на Строительную площадку в полном объеме все необходимые для производства Работ материалы, изделия и конструкции в соответствии с Проектом и условиями Договора.

Осуществить за свой счет приемку материалов, изделий и конструкций, разгрузку, складирование, охрану и подачу для производства Работ.

Предоставить Заказчику сертификаты и/или протоколы заводов изготовителей о результатах испытаний качества поставляемых на строительную площадку материалов, оборудования и комплектующих изделий, а также данные об их пожаробезопасности и других технических характеристиках и их соответствии строительным нормам и правилам РФ до их применения на Объекте.

Принять на себя все риски случайной гибели или случайного повреждения материалов, изделий, конструкций и другого имущества, переданного Генподрядчику для выполнения Работ.

Соблюдать согласованный с органами государственного надзора порядок ведения работ на Объекте.

Без увеличения сроков и стоимости настоящего Договора устранять все дефекты и недоделки Работ, выявленные в процессе строительства и приемки Объекта в эксплуатацию.

Передать Заказчику до начала приемки законченного строительством Объекта в эксплуатацию Исполнительную документацию, технические паспорта, инструкции и прочую документацию, касающуюся эксплуатации Объекта.

Обеспечить выполнение на Строительной площадке необходимых противопожарных и защитных мероприятий по технике безопасности и охране окружающей среды в период выполнения Работ, охрану имущества, находящегося на Строительной площадке, а также обеспечить выполнение положений, в том числе рекомендуемых, других действующих в Российской Федерации нормативных документов и правил.

Осуществить за свой счет необходимые мероприятия сезонного характера для обеспечения надлежащих темпов выполнения Работ и достижения требуемых качественных показателей в соответствии с условиями Договора.

Осуществлять уборку и надлежащее содержание Строительной площадки, включая примыкающие к ней участки дорог и тротуаров, вывоз строительного мусора со Строительной площадки.

Обеспечить на время строительства свой Персонал жильем, транспортом для проезда на Объект, питанием и медицинским обслуживанием за счет собственных средств.

Предоставить Заказчику расчеты предполагаемого годового потребления энергоресурсов (электроэнергия, вода) с разбивкой по месяцам.

Оплачивать ежемесячно услуги за пользование телефоном, электроэнергией, коммунальными и другими услугами.

Привести в порядок территорию Строительной площадки к дате приемки в эксплуатацию законченного строительством Объекта.

Подготовить за свой счет Исполнительную документацию.

Вывезти (после сдачи Объекта Заказчику в эксплуатацию) в течение 10 (десяти) рабочих дней за пределы Строительной площадки принадлежащую

Генподрядчику Строительную технику, транспортные средства, строительные изделия, материалы и конструкции, Временные сооружения и другое имущество.

Если в согласованный с Заказчиком срок Генподрядчик не вывезет имущество указанное, в п. 6.1.6 настоящего Договора, то Заказчик вправе после письменного предупреждения Генподрядчика самостоятельно удалить имущество за пределы стройплощадки. В этом случае все риски гибели и порчи имущества, которые возникают в связи с тем, что указанное имущество находится за пределами стройплощадки, несет Генподрядчик.

Использовать авансовые платежи, перечисленные Заказчиком, по целевому назначению для выполнения принятых на себя обязательств по Договору.

Обеспечить ведение Общего журнала работ в установленном порядке.

Осуществить за свой счет охрану Объекта, материалов, Строительной техники, Временных зданий и сооружений и другого имущества до приемки Заказчиком Объекта в эксплуатацию.

**Статья 7. Обязательства Заказчика**

7.1. Заказчик обязуется.

Передать Генподрядчику, на период выполнения Работ, Строительную площадку по Акту сдачи-приемки Строительной площадки, подписанному Сторонами, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора.

Поэтапно передать Генподрядчику по Акту проектно-сметную документацию для выполнения работ по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в количестве 3-х экземпляров, согласно п. 4.1.

Передать Генподрядчику по акту в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня вступления настоящего Договора в силу перечень исполнительной документации, необходимой для сдачи-приемки Объекта.

Осуществлять ремонт и содержание временных сетей (электроснабжение, водопровод, канализация) и временных подъездных дорог.

Обеспечить беспрепятственный доступ специалистов Генподрядчика на Объект.

Обеспечить осуществление технического надзора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Производить платежи и расчеты в соответствии с условиями Договора.

Обязательства Заказчика, вытекающие из настоящей статьи настоящего Договора, должны выполняться таким образом, чтобы они способствовали своевременному выполнению Работ Генподрядчиком по настоящему Договору.

**Статья 17. Вступление Договора в силу**

Договор вступает в силу с даты его подписания обеими Сторонами и действует до полного выполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

**Статья 18. Перечень приложений**

18.1. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

приложение № 1 — Протокол соглашения о договорной цене на листах;

приложение № 2 — Расчет договорной цены на листах;.

приложение № 3 — Календарный план производства Работ на листах;

приложение № 4 — График поэтапной передачи проектно-сметной документации.

**Статья 19. Адреса, банковские реквизиты и подписи сторон**

**Заключение**

Подведя итоги сказанному, можно сделать несколько выводов.

Генподрядчик вправе привлечь к исполнению договора подряда других лиц (субподрядчиков), отвечая перед заказчиком за результаты их работ. В этом случае генподрядчик выступает перед субподрядчиком — в качестве заказчика.

При наличии в работе существенных отступлений от договора подряда либо иных существенных недостатков заказчик вправе требовать расторжения подряда и возмещения убытков. Иск по поводу отступлений подрядчика от условий договора подряда, ухудшивших работу, или иных недостатков в работе может быть предъявлен в течение шести месяцев со дня принятия работы, а если недостатки не могли быть обнаружены при обычном способе принятия работы, — в течение одного года со дня принятия работы.

При строительстве одного объекта на строительной площадке взаимодействуют выигравшие торги субподрядчики. При этом каждый из них действует в качестве экономического объекта и управляет определенным набором работ на площадке.

Зная стоимость и продолжительность договора (контракта, подряда), генподрядчик четко представляет себе предстоящие затраты в целом или по этапам как платежи за используемые ресурсы, потребляемые в соответствии с принятой технологией, организацией строительного производства.

Основным документом, регулирующим правовые и финансовые отношения, взаимные обязательства и ответственность сторон, является договор (контракт), заключаемый заказчиком с привлекаемыми для разработки проектной документации проектными, проектно-строительными организациями, другими юридическими и физическими лицами. При этом обязательной частью договора (контракта) должно быть задание на проектирование.

В стоимости проектных работ учитываются расходы на оплату труда всех участников проектирования, содержание административно-управленческого персонала, отчисления на государственное социальное и медицинское страхование, материальные затраты, амортизационные отчисления на полное восстановление основных производственных фондов и расходы по всем видам их ремонта, арендная плата, плата процентов за краткосрочные кредиты банка, налоги и сборы, установленные в законодательном порядке, а также прогнозируемая прибыль.

Очевидно, что при проведении подрядных торгов в строительстве предпочтение отдается по критериям надежности, своевременности, качества и стоимости исполнения подрядного договора.

Основной задачей подрядной организации является максимизация прибыли и выбор наиболее выгодных предложений.

**Список литературы**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 N 14-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.1995) (ред. от 17.07.2009)
2. Экономика и управление на предприятии, В.З. Черняк, «Кнорус», 2007
3. Организация и управление в строительстве, В.М. Серов, «Академия», 2007
4. Основы современной организации производства, А.Н. Антонов, 2008
5. Экономика, организация и управление предприятием, Н.Л. Зайцев, 2004
6. Организация производства и управление предприятием, В.Г. Золотогоров, Учебное пособие, 2006
7. Лобов Ф.М. Оперативное управление производством. Ростов-на-Дону, 'Феникс', 2004.
8. Новицкий Н.И. Организация производства на предприятиях. М.: Финансы и статистика, 2002
9. Организация производства и управление предприятием. Учебник. Второе издание. Под ред. О.Г.Туровца. М.: ИНФРА-М, 2005.
10. Родионова В.Н., Туровец О.Г. Организация производства и управление предприятием. Учебное пособие. М.: РИОР, 2005.
11. Туровец О.Г., Родионова В.Н. Организация производства на предприятии. Учебное пособие. М.: ИНФРА-М, 2005.
12. Фатхутдинов Р.А. Организация производства. Учебник М.: ИНФРА-М, 2005.
13. Шепеленко Г.И. Экономика ,организация и планирование производства на предприятии. Ростов-на-Дону, изд.центр 'Март', 2000.
14. Стивенсон Вильям Дж. Управление производством.Учебное пособие. М.: БИНОМ Лаборатория Базовых Знаний,2002.
15. Производственный менеджмент. Учебник. Под ред. проф.Ильен- ковой С.Д. М.: ЮНИТИ, 2000.
16. Кожухар В..Комментарий к трудовому Кодексу Российской Федерации. Под ред. Проф. Ю.П.Орловского. М.:Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ, 2008.
17. Баринов В.А. Организационное проектирование. Учебник. М.: ИНФРА-М, 2005.
18. Гончаров В. И. Менеджмент: Учебное пособие. – Мн.: Мисанта, 2003 - 624 с.
19. Мескон М.Х., Альберт М., Хедоури Ф. Основы менеджмента. – М.: Даю, 2003
20. Панов А.И., Коробейников И.О. Стратегический менеджмент: учебное пособие для вузов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2004. – 285 с.
21. Поршнев Н.Г Управление в строительстве Учебник для вузов – М.: ЮНИТИ –ДАНА, 2001- 583 с.
22. Управление в строительстве / Под общей ред. В. М. Васильев, Ю. П. Панибратов, Г. Н. Лапин, В. А. Хитров – СПб: Издательство: АСВ, ГАСУ, 2005
23. Экономика строительства: Учебник /Под общей редакцией И.С. Степанова. – 3-е изд., доп. и перераб. – М.: Юрайт-Издат, 2005. – 620 с.