

ПОСТАНОВЛЕНИЕ СОВЕТА МИНИСТРОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ  
15 сентября 1998 г. N 1450

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ЗАКЛЮЧЕНИЯ И ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРОВ  
(КОНТРАКТОВ) СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

(в ред. постановлений Совмина от 20.01.1999 N 86,  
от 17.06.1999 N 925, от 06.09.2001 N 1323,  
от 30.12.2003 N 1705, от 29.06.2004 N 774,  
от 30.12.2004 N 1672, от 27.05.2006 N 667,  
от 01.11.2006 N 1448)

Совет Министров Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемые Правила заключения и исполнения договоров (контрактов) строительного подряда.

2. Министерству архитектуры и строительства по согласованию с заинтересованными органами государственного управления в трехмесячный срок:

внести в установленном порядке в Совет Министров Республики Беларусь предложение о проведении эксперимента по резервированию заказчиками на гарантийный срок эксплуатации жилых зданий до 5 процентов стоимости выполненных на этих объектах работ для обеспечения устранения подрядчиками допущенных в ходе их строительства дефектов;

внести при необходимости вытекающие из настоящего постановления изменения в соответствующие нормативные документы.

3. Признать утратившими силу:

абзацы первый и второй пункта 5 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 31 августа 1993 г. N 583 "О мерах по улучшению работы строительного комплекса в условиях перехода к рыночной экономике" (СП Республики Беларусь, 1993 г., N 25, ст. 481);

пункт 2.4 постановления Кабинета Министров Республики Беларусь от 27 августа 1996 г. N 565 "О признании утратившим силу постановления Совета Министров Республики Беларусь от 29 ноября 1991 г. N 453 и внесении изменений в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 31 августа 1993 г. N 583" (Собрание указов Президента и постановлений Кабинета Министров Республики Беларусь, 1996 г., N 24, ст. 630).

Премьер-министр  
Республики Беларусь С.ЛИНГ

УТВЕРЖДЕНО  
Постановление Совета Министров  
Республики Беларусь  
15.09.1998 N 1450

ПРАВИЛА  
ЗАКЛЮЧЕНИЯ И ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРОВ (КОНТРАКТОВ)  
СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

(в ред. постановлений Совмина от 20.01.1999 N 86,  
от 17.06.1999 N 925, от 06.09.2001 N 1323,  
от 30.12.2003 N 1705, от 29.06.2004 N 774,  
от 30.12.2004 N 1672, от 27.05.2006 N 667,  
от 01.11.2006 N 1448)

Общие положения

1. Настоящие Правила разработаны в соответствии с законодательством Республики Беларусь и предназначены для регулирования отношений участников строительства независимо от форм собственности при заключении и исполнении ими договоров (контрактов) строительного подряда (далее - договоры подряда) на территории Республики Беларусь.

2. Предметом договора подряда в соответствии с настоящими Правилами являются: строительство, реконструкция предприятия, здания, сооружения или иного объекта;

---

КонсультантПлюс: примечание.

Перечень видов работ и услуг в области строительства утвержден приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 26.08.2004 N 217.

---

выполнение строительных и иных специальных монтажных работ (далее - строительные работы).

(в ред. постановления Совмина от 01.11.2006 N 1448)

Настоящие Правила распространяются на работы по капитальному ремонту объектов, если иное не предусмотрено договором подряда.

В договоре подряда с согласия сторон может быть предусмотрена обязанность подрядчика выполнить проектные и изыскательские работы, а также обеспечить эксплуатацию объекта после принятия его заказчиком.

(пункт 2 в ред. постановления Совмина от 17.06.1999 N 925)

3. Договор подряда является основным правовым документом, регулирующим взаимоотношения участников строительства.

Договор подряда должен соответствовать обязательным для заказчика и подрядчика требованиям, установленным настоящими Правилами и другими актами законодательства Республики Беларусь.

(часть 2 пункта 3 введена постановлением Совмина от 17.06.1999 N 925)

Если после заключения и до прекращения действия договора подряда принят акт законодательства Республики Беларусь, устанавливающий обязательные для заказчика и подрядчика требования, отличные от действовавших при заключении договора подряда, его условия должны быть приведены в соответствие с этим актом законодательства, если иное не предусмотрено законодательством Республики Беларусь.

(часть 3 пункта 3 введена постановлением Совмина от 17.06.1999 N 925)

4. В настоящих Правилах применяются следующие основные понятия:

заказчик в строительной деятельности (далее - заказчик) - инвестор или уполномоченное им лицо, привлекающее подрядчика для реализации инвестиционного проекта и (или) выполнения других работ в рамках строительной деятельности на основании заключенного договора;

(абзац 2 пункта 4 в ред. постановления Совмина от 30.12.2004 N 1672)

государственный заказчик - государственный орган, обладающий необходимыми инвестиционными ресурсами, или организация, наделенная правом распоряжаться такими ресурсами, которые заключают с подрядчиком государственный контракт на выполнение подрядных работ для государственных нужд;

(абзац 3 пункта 4 в ред. постановления Совмина от 29.06.2004 N 774)

подрядчик в строительной деятельности (далее - подрядчик) - физическое или юридическое лицо, имеющее право на осуществление архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и (или) заключившее договор с заказчиком, застройщиком в целях осуществления этой деятельности;

(абзац 4 пункта 4 в ред. постановления Совмина от 30.12.2004 N 1672)

генеральный подрядчик - подрядчик, привлекающий для выполнения отдельных своих обязательств других лиц по договорам субподряда;

субподрядчик - лицо, имеющее лицензию на выполнение отдельных видов строительных работ и заключившее с генеральным подрядчиком договор субподряда на выполнение этих видов работ;

инженер (инженерная организация) - физическое или юридическое лицо, привлекаемое заказчиком по договору об оказании инженерных услуг в порядке, установленном законодательством, для выполнения части функций заказчика по реализации инвестиционного проекта, в том числе по контролю и техническому надзору за строительством, а также для оказания услуг по инженерно-техническому сопровождению инвестиционного проекта и принятия от его имени решений во взаимоотношениях с подрядчиком;

(абзац 7 пункта 4 введен постановлением Совмина от 30.12.2004 N 1672)

подрядные торги - форма размещения заказов на строительство объектов, предусматривающая выбор подрядчика для выполнения строительных работ на основе конкурса;

консервация объекта незавершенного строительства - приостановление строительства на срок свыше трех месяцев, оформленное в установленном порядке и влекущее за собой расторжение договора, на основании которого осуществлялось строительство;

(абзац 9 пункта 4 в ред. постановления Совмина от 30.12.2004 N 1672)

прекращение строительства объекта - отказ инвестора или заказчика от дальнейшего продолжения строительства объекта, влекущий расторжение договора подряда;

некачественно выполненные строительные работы - работы, выполненные с нарушением требований утвержденной в установленном порядке проектной документации и технических нормативных правовых актов;

(абзац 11 пункта 4 в ред. постановления Совмина от 29.06.2004 N 774)

технические нормативные правовые акты - государственные и межгосударственные стандарты, государственные строительные нормы и правила, государственные классификаторы технико-экономической информации, формы государственной статистической отчетности и указания по их заполнению, отраслевые стандарты, утвержденные (введенные в действие) в установленном законодательством Республики Беларусь порядке;

(абзац 12 пункта 4 в ред. постановления Совмина от 29.06.2004 N 774)

объект строительства - здание, сооружение или инженерная система, на строительство (расширение, реконструкцию, реставрацию, благоустройство или ремонт) которых разрабатывается проектная документация;

вид строительных работ - совокупность трудовых процессов, направленных на создание отдельных элементов строящегося объекта;

этап (комплекс) работ - совокупность технологически связанных между собой видов строительных работ, образующих законченный элемент строящегося объекта, определенный в проектной документации или договоре подряда.

(абзац 15 пункта 4 в ред. постановления Совмина от 29.06.2004 N 774)

5. Заказчиками и подрядчиками (генеральными подрядчиками, субподрядчиками) могут быть юридические и физические лица Республики Беларусь, других государств.

6. Выбор подрядчика осуществляется:

---

КонсультантПлюс: примечание.

По вопросу, касающемуся проведения подрядных торгов в строительстве, см. Указ Президента Республики Беларусь от 07.02.2005 N 58, постановление Совета Министров Республики Беларусь от 03.03.2005 N 235.

---

для объектов, по которым согласно законодательству Республики Беларусь проводятся подрядные торги, - по их результатам;

для объектов, по которым не проводятся подрядные торги, - по усмотрению заказчика.

---

КонсультантПлюс: примечание.

По вопросу, касающемуся порядка оказания инженерных услуг в строительстве, см. постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 08.12.2004 N 27.

---

7. Заказчик часть обязанностей, возлагаемых на него законодательством Республики Беларусь и договором подряда, а также полномочий по принятию от его имени решений во взаимоотношениях с подрядчиком может передать инженеру (инженерной организации). Отношения между ними регулируются договором на оказание услуг, где отражаются права и обязанности каждой из сторон. Согласие подрядчика на заключение такого договора не требуется. (пункт 7 в ред. постановления Совмина от 30.12.2004 N 1672)

8. Подрядчик вправе привлекать на основании договоров субподряда, в том числе на конкурсных условиях, для выполнения отдельных видов строительных работ субподрядчиков, если условиями подрядных торгов или договором подряда не предусмотрена обязанность подрядчика производить работы только собственными силами.

Выполнение обязанностей заказчика по работам, на которые генеральным подрядчиком заключен договор субподряда, возлагается на генерального подрядчика, а обязанностей подрядчика - на субподрядчика.

Генеральный подрядчик несет перед заказчиком ответственность за все работы, выполняемые им и субподрядчиками. Субподрядчики несут ответственность перед генеральным подрядчиком за выполнение видов строительных работ в объемах и в сроки, определенные в договорах субподряда, их соответствие требованиям действующих нормативных актов и утвержденной проектной документации.

Заказчик может привлекать к выполнению строительных работ несколько генеральных подрядчиков, самостоятельно осуществляющих эти работы по договору подряда с заказчиком.

9. Договоры подряда на строительство объектов на территории Республики Беларусь с участием иностранных юридических и физических лиц заключаются и выполняются в порядке, предусмотренном настоящими Правилами. В этом случае договоры подряда составляются на белорусском или русском языке и на языке иностранного участника.

10. На принятые в эксплуатацию объекты и выполненные строительные работы, являющиеся предметом договора подряда, устанавливается гарантийный срок два года. При заключении договоров подряда стороны вправе устанавливать более длительный гарантийный

срок. Гарантия качества результата работы, если иное не предусмотрено договором подряда, распространяется на все, составляющее результат работы.

Исчисление гарантийного срока начинается со дня утверждения решением (приказом, постановлением) юридического лица либо органа, назначившего приемочную комиссию, акта приемки объекта в эксплуатацию, если предметом договора строительного подряда является строительство определенного объекта, либо акта приемки-сдачи строительных и иных специальных монтажных работ, являющихся предметом указанного договора. Гарантийный срок на работы, выполненные субподрядчиками, исчисляется со дня приемки в установленном порядке заказчиком объекта и (или) строительных работ от генподрядчика. Если объект и (или) строительные работы, являющиеся предметом договора подряда, не принимаются заказчиком по независящим от подрядчика причинам, то гарантийный срок исчисляется со дня, когда заказчик должен был их принять.

(часть 2 пункта 10 в ред. постановления Совмина от 30.12.2004 N 1672)

При сдаче заказчику законсервированных или прекращенных строительством объектов (строительных работ) гарантийный срок не устанавливается, если иное не определено договором подряда. В случае завершения строительства указанных объектов (строительных работ) гарантийный срок исчисляется в общем порядке после их сдачи заказчику подрядчиком по новому договору подряда, если иное не предусмотрено этим договором.

(пункт 10 в ред. постановления Совмина от 17.06.1999 N 925)

---

КонсультантПлюс: примечание.

Приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 03.12.1998 N 406 утвержден Примерный договор (контракт) строительного подряда.

---

#### Порядок заключения договора подряда

11. Договор подряда заключается:

при организации подрядных торгов - в соответствии с условиями этих торгов;

при отсутствии оснований для проведения подрядных торгов - по соглашению заказчика и подрядчика.

12. Договор подряда заключается при наличии в предусмотренных законодательством Республики Беларусь случаях:

12.1. у заказчика:

исключен. - Постановление Совмина от 27.05.2006 N 667;

соответствующего документа, удостоверяющего права на земельный участок;

решения местных исполнительных и распорядительных органов на строительство объекта;

проектно-сметной документации, прошедшей государственную вневедомственную экспертизу, согласованной и утвержденной в установленном порядке, если обязанность ее разработки не возложена на подрядчика;

протокола о результатах проведения подрядных торгов и выбора их победителя;

(в ред. постановления Совмина от 30.12.2004 N 1672)

(пп. 12.1 в ред. постановления Совмина от 17.06.1999 N 925)

12.2. у подрядчика - лицензии на выполнение соответствующих видов строительных работ, действующей на территории Республики Беларусь.

13. Договор подряда заключается в письменной форме путем составления единого документа. По соглашению сторон к договору подряда прилагаются необходимые документы, которые являются неотъемлемой частью этого договора.

14. При проведении подрядных торгов порядок заключения договоров подряда определяется условиями этих торгов с соблюдением требований настоящих Правил.

После проведения подрядных торгов сторонами могут проводиться переговоры, связанные с обсуждением отдельных условий договора подряда, которые не были предметом рассмотрения конкурсной комиссии. Соглашения, достигнутые в результате этих переговоров, включаются в договор подряда.

Договор подряда должен быть подписан сторонами не позднее двадцати дней после завершения подрядных торгов и оформления протокола или иного указанного в извещении о проведении подрядных торгов срока. Порядок подготовки договора подряда определяется по соглашению сторон. В случае уклонения одной из сторон от заключения договора подряда другая сторона вправе обратиться в хозяйственный суд с требованием о понуждении заключить такой договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от его заключения.

(часть 3 пункта 14 в ред. постановления Совмина от 17.06.1999 N 925)

15. Если проведение подрядных торгов не является обязательным, то договор подряда заключается на основании переговоров и соглашения сторон. Он может быть подготовлен заказчиком, или подрядчиком, или совместно сторонами.

До заключения договора подряда заказчик и подрядчик могут заключить предварительный договор, определяющий взаимоотношения сторон на стадии подготовки к строительству объекта. В предварительном договоре приводятся условия, позволяющие установить предмет договора подряда, сроки его заключения, обязанности сторон по подготовке к строительству, а также иные существенные условия основного договора. Если такой срок в предварительном договоре не определен, то договор подряда подлежит заключению в течение года с даты заключения предварительного договора. Если сторона, заключившая предварительный договор, уклоняется от заключения договора подряда, то вторая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить такой договор.

При подготовке договора подряда подрядчиком заказчик представляет ему в согласованные сроки:

- документы, указанные в пункте 12.1 настоящих Правил (кроме протокола о проведении подрядных торгов);

- предложения о цене и сроках строительства объекта или выполнения вида строительных работ;

- график платежей;

(абзац 4 части 3 пункта 15 введен постановлением Совмина от 30.12.2004 N 1672)

- график поставки конструкций, материалов, изделий, оборудования и инвентаря, если их поставка возлагается на заказчика соглашением сторон;

- график выполнения пусконаладочных работ при вводе объекта в эксплуатацию в планируемом году;

- график совмещения видов строительных работ и производственных процессов на действующих объектах с указанием в необходимых случаях возможных сроков временной остановки производства, а также исключения из сельскохозяйственного оборота земель в целях создания надлежащих условий для выполнения строительных работ;

- другую документацию по соглашению сторон.

Срок рассмотрения подрядчиком указанных документов, составления и подписания договора подряда определяется по соглашению сторон, но не должен превышать 30 дней.

В указанный срок подрядчик разрабатывает график производства работ, а также график поставки конструкций, материалов, изделий, оборудования и инвентаря, осуществление которой он принимает на себя. Эти графики прилагаются к проекту договора подряда.

(часть 5 пункта 15 в ред. постановления Совмина от 30.12.2004 N 1672)

Подрядчик, направляя подписанный проект договора подряда заказчику, определяет нормально необходимый срок (но не менее 20 дней), в течение которого заказчик обязан рассмотреть этот проект и дать ответ. Если заключение договора подряда является обязательным, заказчик должен дать ответ в течение 30 дней со дня получения его проекта. Подрядчик не вправе отозвать проект договора в течение срока, установленного для его рассмотрения заказчиком, если иное не оговорено в предварительном договоре или соглашении по заключению договора.

Заказчик при несогласии с отдельными условиями полученного проекта договора подряда вправе оформить протокол разногласий, который прилагается к проекту этого договора. Подписанный договор подряда вместе с протоколом разногласий направляется в установленный срок подрядчику. Изложенные в протоколе разногласий условия включаются в договор подряда с согласия подрядчика.

Если условия протокола разногласий не согласованы подрядчиком, заказчик вправе отказаться от заключения договора подряда или заключить его без учета условий протокола разногласий.

Если в соответствии с настоящими Правилами и иными актами законодательства Республики Беларусь заключение договора подряда обязательно для подрядчика и ему в установленный срок возвращается договор подряда с протоколом разногласий, подрядчик обязан в течение 30 дней со дня их получения известить заказчика о принятии договора в его редакции либо об отклонении этого протокола. При отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок заказчик вправе передать в течение 30 дней неурегулированные разногласия, возникшие при заключении договора подряда, на рассмотрение хозяйственного суда.

Если подписанный договор подряда возвращается подрядчику с опозданием, подрядчик вправе признать его заключенным или незаключенным, о чем обязан уведомить заказчика. Если своевременно направленный заказчиком подписанный договор подряда был получен подрядчиком с опозданием, то согласие заключить договор не считается опоздавшим, если заказчик незамедлительно сообщил подрядчику о получении договора с опозданием.

Проект договора подряда, подготовленный по соглашению сторон заказчиком, рассматривается подрядчиком в таком же порядке. По соглашению сторон может быть установлена иная процедура заключения договора подряда.

(пункт 15 в ред. постановления Совмина от 17.06.1999 N 925)

16. В договоре подряда указываются следующие данные и обязательные условия:

наименование сторон и необходимые реквизиты (юридические адреса в соответствии с учредительными документами или паспортные данные, расчетные счета обслуживающих банков, учетные номера налоговой инспекции, номера свидетельств о государственной регистрации, номера и сроки действия лицензий подрядчика);

предмет договора подряда (наименование и местоположение объекта строительства, виды строительных работ);

сроки (месяц и год) начала и завершения строительства объекта, выполнения видов строительных работ;

---

КонсультантПлюс: примечание.

По вопросу, касающемуся порядка формирования договорной (контрактной) цены подрядных работ при строительстве объектов, см. постановление Совета Министров Республики Беларусь от 03.03.2005 N 235.

---

договорная (контрактная) цена объекта, вида строительных работ, устанавливаемая по результатам проведения подрядных торгов. По объектам, по которым проведение подрядных торгов не является обязательным, договорная (контрактная) цена определяется по соглашению сторон с учетом законодательства Республики Беларусь;

порядок расчетов за выполненные работы с учетом требований пунктов 40 - 48 настоящих Правил;

источники финансирования;

распределение функций между заказчиком и подрядчиком по обеспечению объекта конструкциями, материалами, изделиями, оборудованием, инвентарем, а при необходимости - и по проектированию объекта;

обязанности заказчика и подрядчика при исполнении договора подряда с учетом требований пунктов 27 - 39 настоящих Правил;

порядок контроля заказчиком за качеством выполняемых подрядчиком работ и поставляемых конструкций, материалов, изделий, оборудования и инвентаря.

Каждая сторона вправе внести предложения о включении в договор подряда и других условий, предусматривающих:

условия выплаты и размер премий за своевременный ввод объекта в эксплуатацию;

ответственность сторон при невыполнении обязательств по договору;

особенности приемки выполненных строительных работ, сдачи объекта в эксплуатацию;

взаимоотношения сторон при наступлении форс-мажорных обстоятельств;

порядок и основания изменения или расторжения договора подряда;

перечень услуг, предоставляемых одной стороной другой стороне;

другие условия.

---

Действие пункта 16-1 распространяется на договоры, заключенные после 23 июня 2001 года (пункт 2 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 06.09.2001 N 1323).

16-1. Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие строительство, реконструкцию жилых помещений для граждан, в договорах на строительство, реконструкцию жилых помещений кроме условий, определенных в пункте 16 настоящих Правил, должны определять следующие существенные условия:

размер и порядок внесения денежных средств гражданами;

основания расторжения договора ранее установленного срока;

порядок возврата гражданам денежных средств в случае неисполнения обязательства или расторжения договора ранее установленного срока;

ответственность за неисполнение обязательств.

(пункт 16-1 введен постановлением Совмина от 06.09.2001 N 1323)

16-2. Обязательными приложениями к договору строительного подряда являются график производства работ и график платежей.

(пункт 16-2 введен постановлением Совмина от 29.06.2004 N 774)

17. Стороны в договоре подряда вправе предусмотреть обстоятельства, при наличии которых договорная (контрактная) цена может быть изменена (внесение заказчиком изменений в утверждаемую часть проектной документации, изменение законодательства о налогообложении, сборах).

(часть 1 пункта 17 в ред. постановлений Совмина от 20.01.1999 N 86, от 29.06.2004 N 774)

Изменения договорной (контрактной) цены оформляются дополнительным соглашением к договору подряда.

(часть 2 пункта 17 введена постановлением Совмина от 29.06.2004 N 774)

17-1. При заключении договора строительного подряда по результатам торгов тендерная документация является его неотъемлемой частью и хранится у заказчика весь период

строительства. По окончании строительства и сдачи объекта в эксплуатацию заказчик передает собственнику вновь созданного недвижимого имущества или эксплуатирующей организации подлинники проектной документации в полном объеме, акта приемки объекта, гарантийного паспорта (для объектов жилищного строительства) и договора подряда по акту. По истечении гарантийного срока указанная документация передается эксплуатирующей организацией на постоянное хранение в государственные архивные учреждения в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

(пункт 17-1 введен постановлением Совмина от 29.06.2004 N 774)

18. Договором подряда может быть предусмотрена обязанность стороны, на которой лежит риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства, материалов, оборудования или другого имущества, используемого при строительстве, либо ответственность за причинение при осуществлении строительства вреда другим лицам, застраховать соответствующие риски.

Сторона, на которую возлагается обязанность по страхованию, должна предоставить другой стороне доказательства заключения ею договора страхования на условиях, предусмотренных договором подряда, включая данные о страховщике, размере страховой суммы и застрахованных рисках.

Страхование риска не освобождает соответствующую сторону от обязанности принять необходимые меры для предотвращения наступления страхового случая.

(пункт 18 в ред. постановления Совмина от 17.06.1999 N 925)

19. Сроки строительства объекта, устанавливаемые в договоре подряда, не должны превышать сроков, определенных в утвержденной в установленном порядке проектной документации и условиями подрядных торгов. В отдельных случаях при соответствующих обоснованиях новые сроки ввода в действие объектов могут устанавливаться по согласованию с Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь и Министерством экономики Республики Беларусь.

20. Договор субподряда заключается по результатам подрядных торгов, объявляемых генеральным подрядчиком, либо путем непосредственных переговоров с субподрядчиками с соблюдением требований, изложенных соответственно в пунктах 14 и 15 настоящих Правил.

21. В договор субподряда включаются обязательные условия, предусмотренные в пункте 16 настоящих Правил. Кроме того, этим договором определяются перечень услуг, оказываемых генеральным подрядчиком (обеспечение технической документацией, порядок приемки и сдачи заказчику выполненных субподрядчиком работ, решение вопросов материально-технического снабжения, осуществление пожарно-сторожевой охраны, выполнение мероприятий по технике безопасности и охране труда, обеспечение субподрядной организации временными зданиями и сооружениями, благоустройство строительной площадки, частичное использование подъемных и иных строительных механизмов генерального подрядчика, оказание бытовых, медицинских и других услуг работникам на строительной площадке), размер и порядок оплаты субподрядчиком этих услуг.

Размер оплаты генподрядчику оказываемых им услуг определяется соглашением сторон.

22. Заказчик и (или) подрядчик вправе предусмотреть в договоре подряда меры по обеспечению выполнения другой стороной своих обязательств. Выполнение сторонами обязательств по договору подряда может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, гарантией, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными настоящими Правилами, актами законодательства Республики Беларусь или договором подряда.

(пункт 22 в ред. постановления Совмина от 17.06.1999 N 925)

23. Государственный контракт на выполнение подрядных работ для государственных нужд заключается с соблюдением требований настоящих Правил и с учетом следующих особенностей.

(часть 1 пункта 23 в ред. постановления Совмина от 29.06.2004 N 774)

Предметом государственного контракта на выполнение подрядных работ для государственных нужд является строительство предназначенных для удовлетворения потребностей Республики Беларусь или ее административно-территориальных единиц объектов, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов, внебюджетных фондов и кредитов банков. Порядок формирования государственного заказа на выполнение строительных работ определяется законодательством Республики Беларусь.

(часть 2 пункта 23 в ред. постановления Совмина от 29.06.2004 N 774)

Государственный заказчик при заключении государственного контракта выполняет обязанности и имеет права, установленные законодательством Республики Беларусь и настоящими Правилами для заказчиков, за исключением права самостоятельно принимать решения:

(абзац 1 части 3 пункта 23 в ред. постановления Совмина от 29.06.2004 N 774)

об объемах выделения инвестиций и направлениях их использования;

о передаче своих полномочий третьим лицам;  
о консервации или прекращении строительства объекта.

Решения по указанным вопросам государственный заказчик принимает:

по объектам, финансируемым за счет республиканского бюджета, - по согласованию с Министерством экономики Республики Беларусь;

по объектам, финансируемым за счет местного бюджета, - по согласованию с соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом.

Заключение государственного контракта между подрядчиком, выигравшим подрядные торги на строительство объекта для государственных нужд, и заказчиком является обязательным. В случае уклонения государственного заказчика либо подрядчика от заключения государственного контракта или при возникновении между ними преддоговорного спора заинтересованная сторона вправе обратиться в хозяйственный суд с иском о понуждении второй стороны заключить этот государственный контракт либо о рассмотрении преддоговорного спора.

(часть 5 пункта 23 в ред. постановления Совмина от 29.06.2004 N 774)

24. Договор подряда считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем содержащимся в нем условиям, а договор и разработанные к нему приложения подписаны сторонами или их уполномоченными представителями. При этом каждая страница договора и приложений к нему нумеруется и подписывается сторонами.

(пункт 24 в ред. постановления Совмина от 29.06.2004 N 774)

25. Договор подряда вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения, если иное не предусмотрено этим договором.

Договор подряда действует до момента исполнения сторонами предусмотренных в нем обязательств.

26. Подрядчик не имеет права без предварительного согласия заказчика уступить свои обязательства по договору подряда третьему лицу.

#### Исполнение договоров подряда

27. К обязанностям заказчика при исполнении договора подряда относятся:

27.1. предоставление подрядчику земельного участка для строительства объекта;

27.2. передача подрядчику в согласованные с ним сроки проектной документации и документов, связанных:

с получением разрешения соответствующих органов на производство работ в охранных зонах электрических сетей, линий связи, магистральных трубопроводов, эксплуатируемых участков железных и автомобильных дорог, на проезжей части городских дорог, в местах прохождения подземных коммуникаций, на вырубку леса, вырубку или пересадку декоративных и плодовых кустарников и деревьев, снос и перенос зданий и сооружений, инженерных и транспортных коммуникаций, препятствующих строительству;

с организацией производства работ на действующих объектах;

с водо-, газо-, тепло- и электроснабжением, телефонизацией строительства;

27.3. передача подрядчику конструкций, материалов, изделий, оборудования и инвентаря, поставка которых возложена на него договором подряда, в соответствии с графиками этой передачи, увязанными со сроками выполнения видов строительных работ и ввода объекта в эксплуатацию;

27.4. своевременное проведение комплексного опробования и испытания оборудования;

27.5. обеспечение выполнения работ по демонтажу оборудования, аппаратуры, механизмов и устройств, отключения действующих инженерных коммуникаций на объектах, подлежащих сносу, переносу или реконструкции;

27.6. переселение в установленном порядке лиц, проживающих в зданиях, подлежащих сносу, переносу или реконструкции;

27.7. создание геодезической разбивочной основы для строительства, передача подрядчику по акту в согласованные с ним сроки технической документации на нее и на закрепленные на территории строительства пункты и знаки этой основы с освидетельствованием их в натуре. Состав и объемы геодезической разбивочной основы должны соответствовать требованиям нормативных документов по строительству;

27.8. непрерывное финансирование строительства и своевременные расчеты за выполненные строительные работы;

27.9. организация и осуществление технического надзора за строительством объекта, качеством выполнения строительных работ;

27.10. выполнение пусконаладочных работ;

27.11. подключение новых инженерных коммуникаций к действующим;

---

КонсультантПлюс: примечание.

По вопросу, касающемуся правил приемки выполненного вида (комплекса) строительных работ, см. приказ Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 30.08.1999 N 255.

27.11-1. приемка объекта строительства либо выполненных строительных и иных специальных монтажных работ в установленном порядке;

(подпункт 27.11-1 введен постановлением Совмина от 30.12.2004 N 1672)

27.12. другие обязанности, установленные законодательством Республики Беларусь, техническими нормативными правовыми актами и договором подряда.

(часть 1 подпункта 27.12 в ред. постановления Совмина от 29.06.2004 N 774)

По соглашению сторон отдельные обязанности заказчика могут выполняться подрядчиком.

28. При выявлении некачественно выполненных работ заказчик обязан немедленно выдать письменное предписание подрядчику об устранении дефектов. При необходимости заказчик вправе приостановить выполнение работ подрядчиком.

29. Заказчик при внесении им в проектную документацию изменений обязан в согласованные с подрядчиком сроки передать ему соответствующее количество экземпляров измененной документации, а также возместить подрядчику все затраты и убытки, связанные с внесением этих изменений, уточнить при необходимости по согласованию с подрядчиком договорную (контрактную) цену и сроки выполнения работ.

Документация, составленная на иностранном языке, передается подрядчику переведенной на белорусский или русский язык.

30. К обязанностям подрядчика при исполнении договора подряда относятся:

30.1. выполнение в установленные сроки строительных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией с обязательным соблюдением всех экологических требований;

30.2. обеспечение надлежащего качества строительных работ, оформление исполнительной документации, подтверждающей соответствие выполненных работ требованиям проектной документации и технических нормативных правовых актов;

(подпункт 30.2 в ред. постановления Совмина от 29.06.2004 N 774)

30.3. проведение индивидуального опробования и испытания смонтированного им оборудования;

30.4. своевременное устранение выявленных недоделок и дефектов;

30.5. проведение до начала строительства жилых зданий презентации для службы технического надзора заказчика (кроме индивидуальных застройщиков) материалов и видов работ, предусматриваемых для применения при возведении зданий;

30.6. подготовка по желанию заказчика до начала отделочных работ квартир-эталонов для ознакомления с ними будущих жильцов;

30.7. сдача заказчику выполненных строительных работ или законченного строительством объекта;

30.8. предупреждение заказчика о выявлении поставленных им некачественных конструкций, материалов, изделий, оборудования, технической документации, возможных неблагоприятных для заказчика последствиях в результате выполнения его указаний, иных не зависящих от подрядчика обстоятельств, грозящих годности или прочности объекта либо создающих условия невозможности возведения его в срок. При этом подрядчик обязан приостановить работу на соответствующем участке строящегося объекта или на объекте в целом до получения от заказчика необходимых указаний. В случае невыполнения подрядчиком этих обязанностей он не может претендовать на компенсацию дополнительных затрат, возникших вследствие указанных обстоятельств;

30.9. обеспечение сохранности конструкций, материалов, изделий, оборудования, инвентаря, другого имущества, находящихся на строительной площадке и (или) складах подрядчика, от начала работ до подписания приемочной комиссией соответствующего акта, если иное не предусмотрено договором подряда;

30.10. хранение документов, подтверждающих все затраты по строительству объекта (выполнению строительных работ), и обеспечение заказчику доступа к ним до завершения расчетов по объекту (строительным работам), кроме случаев, когда оплата производится по твердой договорной (контрактной) цене;

30.11. другие обязанности, установленные законодательством Республики Беларусь, техническими нормативными правовыми актами и договором подряда.

(подпункт 30.11 в ред. постановления Совмина от 29.06.2004 N 774)

31. При разработке проектной документации силами подрядчика он обязан согласовать ее в установленном порядке, получить о ней положительное заключение в органах государственной экспертизы и передать на утверждение заказчику в срок, определенный договором подряда.

32. По окончании строительства объекта подрядчик обязан передать заказчику схемы расположения и каталоги координат и высот геодезических знаков, устанавливаемых при геодезических разбивочных работах в период строительства и сохраняемых до его завершения.

33. Генеральный подрядчик дополнительно к функциям, изложенным в пункте 30 настоящих Правил, обязан:

координировать работу всех субподрядчиков, участвующих в строительстве;

составлять совместно с заказчиком, субподрядчиками и утверждать по согласованию с ними графики производства работ, обязательные для всех участников строительства;

принимать от субподрядчиков выполненные работы и оплачивать их в порядке, установленном договором субподряда;

выполнять другие обязанности, предусмотренные законодательством Республики Беларусь, техническими нормативными правовыми актами и договором генерального подряда.

(абзац 5 части 1 пункта 33 в ред. постановления Совмина от 29.06.2004 N 774)

Указанные обязанности по договору с заказчиком может выполнять инженер (инженерная организация), осуществляющий(ая) комплексное управление инвестиционным проектом.

(часть 2 пункта 33 введена постановлением Совмина от 30.12.2004 N 1672)

34. Подрядчик при обнаружении в ходе строительства не учтенных в проектной документации работ, необходимых для дальнейшего возведения объекта и вызывающих увеличение стоимости строительства, обязан немедленно сообщить об этом заказчику. При неполучении от заказчика ответа на свое сообщение в течение 10 дней (если договором не предусмотрен для этого иной срок) подрядчик вправе приостановить выполнение соответствующих работ и потребовать возмещения заказчиком убытков, вызванных простоем. Заказчик освобождается от возмещения этих убытков, если докажет отсутствие необходимости в проведении дополнительных работ.

Подрядчик, не выполнивший обязанности, установленные настоящим пунктом, лишается права требовать от заказчика оплаты выполненных им дополнительных работ и возмещения вызванных этим убытков, если не докажет необходимость немедленных действий в интересах заказчика, в частности в связи с тем, что приостановление работ могло привести к гибели или повреждению объекта строительства.

При согласии заказчика на проведение и оплату дополнительных работ подрядчик вправе отказаться от их выполнения лишь в случаях, когда они не входят в сферу профессиональной деятельности подрядчика либо не могут быть выполнены подрядчиком по независящим от него причинам.

Подрядчик вправе расторгнуть в установленном порядке договор подряда и потребовать возмещения причиненных убытков, если заказчик, несмотря на своевременное и обоснованное предупреждение подрядчика о непригодности поставленной заказчиком продукции, документации или данных им указаний, не примет соответствующих мер.

35. Заказчик и подрядчик назначают своих представителей для оформления актов на выполненные работы, осуществления контроля за ведением работ, проверки соответствия используемых конструкций, материалов, изделий и оборудования условиям договора подряда и проектной документации, решения других вопросов, определенных этим договором. Документы, подтверждающие полномочия представителей сторон, прикладываются к договору.

(часть 1 пункта 35 в ред. постановления Совмина от 29.06.2004 N 774)

Представитель заказчика не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность подрядчика.

36. Готовность выполненных строительных работ, соответствие их требованиям по качеству оформляются путем составления и подписания в установленном порядке представителями заказчика и подрядчика актов приемки этих работ, промежуточной приемки ответственных конструкций и освидетельствования скрытых работ. Перечень видов строительных работ, подлежащих промежуточной приемке, а также перечень инженерных коммуникаций, сооружений, конструкций, материалов, изделий и оборудования, подлежащих промежуточным испытаниям, указываются в проектной документации.

37. Заказчик и подрядчик обязаны своевременно принимать необходимые меры по устранению обстоятельств, препятствующих надлежащему исполнению договора подряда.

38. Оборудование, подлежащее монтажу, а также конструкции, материалы и изделия, обеспечение которыми договором подряда возложено на заказчика, передаются по актам подрядчику или по его поручению субподрядчику комплектно в соответствии с требованиями государственных стандартов и технических условий в сроки, предусмотренные согласованным сторонами графиком.

(часть 1 пункта 38 в ред. постановления Совмина от 17.06.1999 N 925)

Часть исключена. - Постановление Совмина от 17.06.1999 N 925.

Оборудование, находящееся у заказчика сверх нормативного срока хранения, передается заказчиком подрядчику после проведения предмонтажной ревизии и устранения дефектов,

вызванных длительным хранением. Оплата этих затрат производится заказчиком за счет собственных средств. Если оборудование находится на складе заказчика сверх нормативного срока хранения по вине подрядчика, предмонтажная ревизия и устранение дефектов этого оборудования, вызванных длительным хранением, при соблюдении заказчиком требований соответствующих государственных стандартов и технических условий осуществляются за счет средств подрядчика.

39. Средства, сэкономленные подрядчиком в результате реализации им в установленном порядке рационализаторских предложений и других мероприятий, удешевляющих строительство без снижения технических и эксплуатационных характеристик объекта, остаются в распоряжении подрядчика, включаются в выполненные им объемы работ и подлежат выплате заказчиком, если иное не предусмотрено договором подряда.

(часть 1 пункта 39 в ред. постановлений Совмина от 17.06.1999 N 925, от 29.06.2004 N 774)

Средства, сэкономленные подрядчиком по сравнению с контрактной ценой при условии обеспечения оговоренных в договоре потребительских свойств объекта в соответствии с проектом, засчитываются в выполненные объемы работ и подлежат выплате заказчиком.

(часть 2 пункта 39 введена постановлением Совмина от 29.06.2004 N 774)

Мероприятия подрядчика, вызывающие необходимость изменения проектных решений, подлежат рассмотрению заказчиком в сроки, обеспечивающие своевременное выполнение работ, но не позднее месяца со дня получения предложения подрядчика, если иное не было определено условиями договора подряда. Если по истечении указанного срока не поступили возражения заказчика, предложения подрядчика считаются принятыми.

---

КонсультантПлюс: примечание.

По вопросу, касающемуся порядка расчетов между заказчиком и подрядчиком при строительстве объектов, см. постановление Совета Министров Республики Беларусь от 03.03.2005 N 235.

---

#### Порядок расчетов

40. Порядок расчетов за выполненные строительные работы определяется условиями подрядных торгов или соглашением сторон и устанавливается договором подряда. За расчетный период может быть принят месяц, либо период времени, необходимый для строительства объекта или выполнения строительных работ, либо выполненный этап (комплекс) строительных работ.

---

КонсультантПлюс: примечание.

По вопросу, касающемуся формы акта о выполнении строительно-монтажных работ, см. постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 11.04.2005 N 13.

---

41. Основанием для расчетов за выполненные работы служат подписанная представителями заказчика и подрядчика справка о стоимости выполненных работ и затратах, а для объектов, по которым осуществлен переход с 1 июля 2004 г. на договорные (контрактные) цены, - акт о выполнении строительно-монтажных работ, форма которого утверждена в установленном порядке, с указанием даты его подписания. Заказчик обязан в течение 3 дней рассмотреть представленные подрядчиком справки, акты, заверить их подписью и печатью. При несогласии с данными, отраженными в справке, акте, заказчик возвращает их с мотивированным отказом в письменной форме в указанный срок.

(пункт 41 в ред. постановлений Совмина от 29.06.2004 N 774, от 30.12.2004 N 1672)

42. Расчеты за строительные работы, выполненные на основе договоров субподряда, осуществляются в порядке, предусмотренном для расчетов между заказчиком и генеральным подрядчиком. Договором субподряда может быть предусмотрено проведение расчетов с субподрядчиками как генеральным подрядчиком, так и непосредственно заказчиком одновременно с расчетами между заказчиком и генеральным подрядчиком. В последнем случае к платежным документам, предъявленным заказчику генеральным подрядчиком, должны быть приложены подробные сведения, согласованные с соответствующими субподрядчиками, об объемах выполненных ими строительных работ.

43. В договоре подряда стороны предусматривают выплату авансов подрядчику на выполнение строительных работ, планируемых в периоде, принятом за расчетный. При этом по объектам, финансируемым за счет средств республиканского и местных бюджетов, государственных целевых бюджетных фондов, авансы не должны превышать 50 процентов стоимости работ. Наряду с указанными авансами договором подряда может предусматриваться перечисление заказчиком разовых (целевых) авансов на приобретение нестандартных строительных конструкций и изделий, материальных ресурсов, поставка которых зависит от сезонности выполнения строительных работ, а также на закупки по внешнеторговым контрактам.

Конкретные размеры, сроки и порядок перечисления авансов определяются в договорах подряда с учетом характера объекта, условий строительства и других факторов.

Заказчик вправе с согласия подрядчика перечислять аванс непосредственно изготовителям конструкций, материалов, изделий или оборудования, если с ними подрядчиком заключены соответствующие договоры.

Стоимость строительных работ, подлежащих оплате, определяется за вычетом ранее полученных подрядчиком авансов. Аванс считается использованным, если объем работ, предусмотренный графиком производства работ, выполнен в полном объеме. Не использованные своевременно авансы подлежат индексации с учетом изменения стоимости строительно-монтажных работ в связи с инфляцией. Авансы, использованные не по целевому назначению, подлежат индексации с учетом изменения стоимости строительно-монтажных работ в связи с инфляцией и возврату заказчику по его требованию.

(пункт 43 в ред. постановления Совмина от 17.06.1999 N 925)

44. Некачественно выполненные строительные работы оплате не подлежат, не оплачиваются до устранения дефектов и последующие технологически связанные с ними строительные работы. После устранения дефектов ранее некачественно выполненные строительные работы и последующие технологически связанные с ними строительные работы подлежат оплате по ценам, действовавшим на первоначально установленную договором подряда (календарным графиком) дату их выполнения.

(пункт 44 в ред. постановления Совмина от 30.12.2003 N 1705)

45. При срыве по вине подрядчика предусмотренного договором подряда срока выполнения строительных работ, ввода объекта в эксплуатацию работы, выполненные после указанного срока, оплачиваются по ценам, действовавшим на установленную договором подряда дату их завершения.

46. При нарушении заказчиком сроков перечисления платежей за выполненные работы их оплата производится с учетом изменения стоимости строительно-монтажных работ в связи с инфляцией на момент фактических расчетов, если иное не предусмотрено договором подряда.

(пункт 46 в ред. постановления Совмина от 29.06.2004 N 774)

47. В договоре подряда может быть предусмотрено, что при досрочном завершении строительных работ по согласованию с заказчиком оплата этих работ (не оплаченных на момент фактического ввода объекта в эксплуатацию) может производиться исходя из уровня цен, прогнозируемых (сложившихся) на дату сдачи объекта, установленную указанным договором.

48. В случае перечисления аванса или оплаты выполненных строительных работ с нарушением установленного срока заказчик возмещает подрядчику расходы, связанные с привлечением кредитных ресурсов на покрытие затрат по незавершенному строительству.

#### Сдача и приемка построенных объектов, выполненных строительных работ

49. Подрядчик о дате завершения строительства объекта и (или) выполнения строительных работ, являвшихся предметом договора подряда, обязан уведомить заказчика в письменной форме в сроки, позволяющие ему своевременно назначить приемочную комиссию.

50. Заказчик, получивший сообщение подрядчика о дате готовности к сдаче объекта в эксплуатацию (выполненных строительных работ), обязан в течение 3 дней приступить к его (их) приемке. Заказчик организует и осуществляет эту приемку за свой счет, если иное не предусмотрено договором подряда.

(пункт 50 в ред. постановления Совмина от 17.06.1999 N 925)

51. Приемка объекта в эксплуатацию и выполненных строительных работ осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь и технических нормативных правовых актов.

(пункт 51 в ред. постановления Совмина от 29.06.2004 N 774)

52. Приемка объекта в эксплуатацию и выполненных строительных работ оформляется соответствующим актом в установленном законодательством порядке.

(пункт 52 в ред. постановления Совмина от 30.12.2004 N 1672)

53. Затраты по содержанию объекта после приемки его в эксплуатацию несет заказчик.

#### Порядок изменения и расторжения договора подряда

54. Изменения в договор подряда вносятся путем заключения сторонами дополнительного соглашения.

55. По требованию одной из сторон вторая сторона обязана обсудить вопрос об изменении обязательных условий договора подряда, приведенных в пункте 16 настоящих Правил, если необходимость их изменения обусловлена:

(абзац 1 части 1 пункта 55 в ред. постановления Совмина от 20.01.1999 N 86)

приостановлением выполнения работ более чем на месяц;  
реорганизацией юридического лица, являющегося одной из сторон по договору подряда;  
необходимостью изменения сроков выполнения строительных работ, возведения объекта;  
выявлением в ходе строительства необходимости выполнения дополнительных объемов строительных работ, не предусмотренных проектной документацией (пункт 34 настоящих Правил).

Приостановление строительства осуществляется по основаниям и в порядке, установленном законодательством или договором.

(часть 2 пункта 55 в ред. постановления Совмина от 30.12.2004 N 1672)

Юридическое лицо, являющееся одной из сторон по договору подряда, в случае его реорганизации обязано не позднее 15 дней после принятия соответствующего решения уведомить об этом другую сторону и указать своего правопреемника.

Предусмотренные договором подряда сроки выполнения строительных работ могут изменяться в случаях:

уменьшения объема предусмотренных к выделению на очередной год финансовых ресурсов;  
нарушения заказчиком порядка расчетов или условий финансирования;  
несвоевременной передачи земельного участка для строительства;  
нарушения сроков поставки конструкций, материалов, изделий, оборудования, инвентаря;  
приостановления строительства объекта по обстоятельствам, не зависящим от подрядчика.

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

(часть 5 пункта 55 в ред. постановления Совмина от 30.12.2004 N 1672)

Сторона о возникновении приведенных выше обстоятельств в недельный срок обязана уведомить другую сторону в письменной форме и подготовить предложения по изменению условий договора подряда в порядке, предусмотренном пунктом 15 настоящих Правил.

56. Договор подряда может быть расторгнут до завершения строительства объекта (выполнения строительных работ) по предложению:

56.1. заказчика:

если подрядчик неоднократно допустил некачественное выполнение строительных работ;  
при неоднократном нарушении подрядчиком сроков выполнения строительных работ, предусмотренных договором подряда;

при консервации или прекращении строительства объекта;

56.2. подрядчика:

при неоплате заказчиком выполненных в течение трех месяцев работ;  
при нарушении сроков поставки заказчиком более чем на один месяц конструкций, материалов, изделий, оборудования, инвентаря, а также передачи проектной документации;

56.3. любой из сторон:

если на предложение о внесении изменений в условия договора подряда при наличии обстоятельств, приведенных в пункте 55 настоящих Правил, другая сторона не дала ответ в установленный срок;

если вторая сторона ликвидируется в связи с ее банкротством.

По соглашению сторон договор подряда может быть расторгнут и по другим основаниям.

Предложение о расторжении договора подряда в письменном виде заинтересованная сторона направляет второй стороне, которая обязана рассмотреть его в 20-дневный срок.

При согласии второй стороны расторжение договора подряда оформляется двусторонним актом. В нем указываются:

объем и стоимость фактически выполненных подрядчиком строительных работ;

перечень передаваемой заказчику исполнительной документации;

перечень и стоимость имущества заказчика, не использованного подрядчиком при выполнении строительных работ на объекте;

перечень и стоимость конструкций, материалов, изделий, оборудования и инвентаря, приобретенных подрядчиком и не использованных при строительстве объекта;

перечень имущества подрядчика, подлежащего вывозу со строительной площадки, и сроки выполнения этого обязательства;

установленные законодательством Республики Беларусь или договором подряда гарантийные обязательства по работам, принятым заказчиком и отраженным в акте о расторжении договора подряда;

другие обязательства сторон, связанные с расторжением договора подряда.

При возникновении необходимости выполнения строительных работ для обеспечения сохранности недостроенного объекта подрядчик обязан их осуществить в согласованные сроки, если по договору подряда обязанность выполнения этих видов работ возложена на него. Затраты, связанные с выполнением этих работ, несет сторона, по вине которой расторгается договор подряда.

57. Споры, возникающие при изменении или расторжении договоров подряда, рассматриваются в судебном порядке.

#### Ответственность заказчика и подрядчика при исполнении договора подряда

58. Заказчик несет ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств, предусмотренных договором подряда, и уплачивает неустойку в действующих ценах подрядчику в следующих случаях и размерах;

за необоснованное уклонение от приемки выполненных строительных работ (объекта в эксплуатацию) и оформления соответствующих документов, подтверждающих их выполнение, - 0,1 процента стоимости этих работ за каждый день просрочки, но не более 10 процентов от стоимости строительных работ (объекта);

за несвоевременное перечисление аванса, средств на оплату выполненных и принятых в установленном порядке строительных работ - 0,15 процента неперечисленной суммы за каждый день просрочки;

за нарушение сроков поставки конструкций, материалов, изделий, оборудования и инвентаря - 0,15 процента их стоимости за каждый день просрочки, но не более стоимости недоставленных оборудования, конструкций, материалов, изделий, инвентаря.

59. Подрядчик несет ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств, предусмотренных договором подряда, и уплачивает неустойку в действующих ценах заказчику в следующих случаях и размерах:

за несвоевременное обеспечение строительной готовности работ, в том числе за непредоставление фронта работ, - 0,1 процента их стоимости за каждый день просрочки;

за нарушение сроков выполнения строительных работ, являющихся предметом договора подряда, сдачи объекта в эксплуатацию - 0,15 процента стоимости этих работ за каждый день просрочки, но не более 10 процентов стоимости строительных работ (объекта);

за несвоевременное устранение дефектов, выявленных в период гарантийного срока эксплуатации объекта, - 0,15 процента стоимости строительных работ по устранению дефектов за каждый день просрочки с момента составления акта о выявленных дефектах.

(абзац 4 пункта 59 в ред. постановления Совмина от 29.06.2004 N 774)

60. Подрядчик несет ответственность за некачественно выполненные строительные работы, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что это произошло вследствие нормативного износа объекта (его частей), неправильной его эксплуатации, а также ненадлежащего ремонта объекта, произведенного заказчиком.

Наличие некачественно выполненных строительных работ, обнаруженных в процессе эксплуатации объекта, оформляется соответствующим актом заказчика (владельца) и подрядчика. К акту прилагается справка подрядчика о стоимости строительных работ по устранению дефектов. Для участия в составлении акта, согласования сроков и порядка ликвидации дефектов подрядчик обязан направить своего представителя не позднее 5 дней со дня получения письменного извещения заказчика (владельца). В составлении акта о наличии дефектов, согласовании сроков и порядка их устранения по субподрядным работам участвует представитель субподрядчика. В случае неявки представителя подрядчика в установленный срок акт составляется заказчиком (владельцем) в одностороннем порядке и направляется подрядчику для устранения дефектов. (часть 2 пункта 60 в ред. постановления Совмина от 29.06.2004 N 774)

Течение гарантийного срока прерывается на все время, на протяжении которого объект не мог эксплуатироваться вследствие недостатков, за которые отвечает подрядчик.

(часть 3 пункта 60 в ред. постановления Совмина от 17.06.1999 N 925)

61. Если стороны при заключении договора подряда не установили иной порядок исчисления размера ответственности, стоимость строительно-монтажных работ, от которой исчисляется размер штрафных санкций, определяется с учетом изменения стоимости строительно-монтажных работ в связи с инфляцией на момент выявления нарушения стороной обязательств по договору.

Кроме предусмотренных настоящими Правилами санкций за неисполнение обязательств по договору подряда сторона, нарушившая договор, возмещает другой стороне убытки в сумме, не покрытой неустойкой (штрафом, пеней).

Сторона, виновная в превышении установленных договором подряда сроков строительства объекта (выполнения строительных работ), возмещает другой стороне причиненные этим убытки. (пункт 61 в ред. постановления Совмина от 29.06.2004 N 774)

62. Стороны вправе установить в договоре подряда за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств иные, не предусмотренные настоящими Правилами виды и размеры ответственности, не противоречащие законодательству Республики Беларусь.

63. Окончание срока действия договора подряда не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

---