

Договір підряду на виконання робіт з реконструкції будівель і споруд

Третій етап Програми “Енергодім” — це виконання будівельно-монтажних робіт, що проводяться під обов’язковим контролем фахівців з технічного та авторського нагляду. Також проводиться повторна сертифікація енергоефективності будівлі та обстеження інженерних систем будинку (в тому випадку, якщо вони були модернізовані).

Після завершення робіт та сертифікації, ОСББ подає до Фонду ЕЕ Заявку на відшкодування та верифікацію¹, а фахівці Фонду енергоефективності проводять верифікацію, щоб підтвердити, що виконані роботи відповідають вимогам Фонду.

Після проведення верифікації, **Фонд енергоефективності відшкодовує до 70%** витрат ОСББ на будівельні матеріали, обладнання та послуги зазначених вище фахівців.

На всіх етапах реалізації проекту ОСББ самостійно обирає виконавця кожного виду робіт, підписує з ним прямий договір підряду та розраховується за проведені/здійснені роботи/послуги або домовляється про [розстрочення такої оплати](#).

ВАЖЛИВО! Об’єднанню співвласників необхідно якісно підготуватися до укладання договору підряду, зокрема дослідити ринок відповідних послуг та ознайомитися з досвідом енергомодернізації аналогічних об’єктів потенційного виконавця робіт.

Послідовність дій ОСББ на третьому етапі участі в Програмі «Енергодім»:

- пошук підрядників для виконання будівельних робіт
- заключення договорів підряду та виконання робіт
- пошук фахівця з технагляду
- заключення договору з фахівцем з технагляду заключення договору з авторського нагляду (з проєктувальником)
- виконання будівельно-монтажних робіт із обов’язковим супроводом фахівців з технічного та авторського нагляду
- пошук фахівця з сертифікації будівель
- заключення договору та проведення сертифікації
- пошук фахівця з обстеження інженерних систем
- заключення договору та обстеження інженерних систем будинку²
- заявка до Фонду на відшкодування й верифікацію
- проведення верифікації
- виплата гранту

¹ Заявка на проведення верифікації виконаних заходів та часткове відшкодування вартості здійснених Заходів з енергоефективності

² Фахівець з обстеження інженерних систем - фізична особа, яка отримала кваліфікаційний атестат та має право на проведення обстеження інженерних систем будівель

Договір підряду в будівництві: умови та особливості укладання

Договір підряду — це особливий вид договору, який укладається між ОСББ (замовником робіт) та будівельною компанією (підрядником) для виконання будівельних робіт із впровадження енергоефективних заходів.

За умовами договору **виконавець робіт зобов'язується** за завданням замовника (ОСББ) виконати та здати йому закінчені роботи (об'єкт будівництва) у строк, визначений договором підряду.

Замовник зобов'язується надати виконавцю робіт будівельний майданчик (фронт робіт), затверджену документацію (у разі, коли цей обов'язок повністю або частково не покладено на підрядника), прийняти від підрядника закінчені роботи (об'єкт будівництва) та оплатити їх.

Хто та у якому форматі готує договір підряду?

Договір підряду укладається у письмовій формі в двох екземплярах. Будь-яка зі сторін — замовник чи виконавець — за домовленістю, може готувати проект договору у встановлені строки. Після спільного погодження тексту та умов, сторони підписують обидва примірники договору. До оформлення договору підряду варто долучити юристів та інших спеціалістів, що виконуватимуть роботи.

Кількість підрядників (для одночасного виконання робіт)

ОСББ не обмежене у кількості підрядників та може укласти договори підряду з кількома підрядниками, в тому числі щодо виконання окремих (спеціальних) робіт або ж доручити виконання всього комплексу робіт одному підряднику (генпідряднику).

Істотні (обов'язкові) умови договору підряду

Договір підряду на виконання будівельних робіт повинен містити такі умови:

- найменування та реквізити сторін;
- місце і дата укладення договору підряду;
- предмет договору підряду;
- договірна ціна;
- строки початку та закінчення робіт (будівництва об'єкта);
- права та обов'язки сторін;
- порядок забезпечення виконання зобов'язань за договором підряду;

- умови страхування ризиків випадкового знищення або пошкодження об'єкта будівництва;
- порядок забезпечення робіт проектною документацією, ресурсами та послугами;
- порядок залучення субпідрядників;
- вимоги до організації робіт;
- порядок здійснення замовником контролю за якістю ресурсів;
- умови здійснення авторського та технічного нагляду за виконанням робіт;
- джерела та порядок фінансування робіт (будівництва об'єкта);
- порядок розрахунків за виконані роботи;
- порядок здачі-приймання закінчених робіт (об'єкта будівництва);
- гарантійні строки якості закінчених робіт (експлуатації об'єкта будівництва), порядок усунення недоліків;
- відповідальність сторін за порушення умов договору підряду;
- порядок врегулювання спорів;
- порядок внесення змін до договору підряду та його розірвання.

Обов'язковими **додатками до договору** є (відповідно до Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 01.08.2005 року № 668)³:

- календарний графік виконання робіт;
- план фінансування будівництва.

Крім того, сторони можуть передбачати інші важливі умови для регулювання взаємовідносин у договорі підряду.

Так договором підряду можна передбачити узгодження з іншою стороною питання щодо **вибору продавців (постачальників) матеріальних ресурсів та якості матеріалів**. Тобто, ОСББ може (і повинно) контролювати якість матеріалів, які використовує виконавець робіт, оскільки Програма «Енергодім» вимагає дотримуватися певного рівня якості матеріалів та технічних рішень («Вимоги до обладнання та матеріалів» ([Додаток 2](#) до Порядку дій учасників), дотримання яких буде перевіряти Фонд під час верифікації).

ВАЖЛИВО! Якщо проект договору підряду готує виконавець (підрядник), ОСББ повинно буде надати йому інформацію про:

- предмет договору;
- джерела та порядок фінансування робіт (будівництва об'єкта);
- порядок передачі підряднику дозвільних документів і проектної документації;

³ Варто ознайомитися з [Рекомендаціями зі складання додатків до договору підряду](#) в капітальному будівництві, схвалених Рішенням науково-технічної ради Мінрегіону 25.12.2008 N 202, який містить примірні форми плану фінансування будівництва, календарного графіку виконання робіт та інших необхідних додатків.

- порядок надання підряднику будівельного майданчика (фронту робіт);
- порядок забезпечення робіт ресурсами та послугами;
- порядок забезпечення виконання зобов'язань за договором підряду;
- умови страхування ризиків випадкового знищення або пошкодження об'єкта будівництва;
- умови здійснення авторського та технічного нагляду за виконанням робіт;
- інші обставини, необхідні для підготовки проекту договору підряду.

Кошторис та оплата за договором підряду

Вартість (договірна ціна/кошторисна вартість) впровадження енергоефективних заходів зазначається в **кошторисі**, який за своєю встановленою формою може бути **твердим або приблизним**.

ВАЖЛИВО! **Договірна ціна** (кошторисна вартість) визначається на підставі кошторисної документації та не може перевищувати вартість робіт, що відображена в експертному звіті щодо розгляду проектної документації.

Твердий кошторис: кошторис вважається твердим, коли ціни робіт та послуг є чітко визначеними та зафіксованими. Зміни до твердого кошторису можуть бути внесені лише за згодою сторін. А якщо твердий кошторис буде перевищено, без погодження замовника, то усі витрати, пов'язані з цим, несе підрядник.

Приблизний кошторис має визначену ціну робіт/послуг, але обсяг робіт невідомий.

Коли застосовується твердий кошторис, а коли приблизний?

Рішення щодо застосування **приблизної або твердої договірної ціни**, порядку погодження кошторису та проведення розрахунків приймаються за домовленістю сторін. Різниця між твердим та приблизним кошторисом полягає у особливостях регулювання внесення змін до нього (збільшення чи зменшення суми).

За загальним правилом — **підрядник не має права вимагати збільшення твердого кошторису, а замовник — його зменшення**, після остаточного погодження та підписання договору підряду.

Єдиний виняток: підрядник має право вимагати збільшення твердого кошторису, якщо після укладення договору підряду відбувається істотне зростання вартості матеріалів та устаткування, що мали бути надані підрядником, а також послуг, що надавалися йому третіми особами. Якщо замовник (у нашому випадку — ОСББ), відмовляється збільшити кошторис, підрядник має право розірвати договір в установленому порядку.

Випадки уточнення/коригування твердої договірної ціни

У договір підряду можна внести умови, за яких договірна ціна зміниться, а саме:

- виникнення обставин непереборної сили;
- внесення змін до проектної документації;
- потреби в усуненні недоліків робіт, що виникли внаслідок невідповідності встановленим вимогам проектної документації, забезпечення якою покладено на замовника;
- уповільнення темпів або зупинення виконання робіт за рішенням замовника або з його вини, якщо це викликало додаткові витрати підрядника;
- зміни законодавства з питань оподаткування, якщо це впливає на вартість робіт;
- істотного зростання (у розмірі, визначеному сторонами) після укладення договору підряду цін на ресурси, які забезпечує підрядник, а також послуг, що надаються йому третіми особами;
- в інших випадках, передбачених договором підряду.

ВАЖЛИВО! Підрядник зобов'язаний своєчасно попередити замовника про збільшення кошторису, у разі застосування приблизного кошторису. Якщо підрядник не попередив замовника про перевищення кошторису, він зобов'язаний виконати роботу і не повинен вимагати відшкодування понесених додаткових витрат.

Фінансування робіт та порядок розрахунків за виконані роботи

Обов'язковими **додатками до договору** підряду є:

- календарний графік виконання робіт;
- план фінансування будівництва.

Календарний графік виконання робіт визначає дати початку та закінчення всіх видів (етапів, комплексів) робіт, передбачених договором підряду.

Строки виконання робіт можуть бути змінені з внесенням відповідних змін у договір підряду, якщо:

- виникнення обставин непереборної сили;
- невиконання або неналежного виконання ОСББ своїх зобов'язань (порушення умов фінансування, несвоєчасне надання будівельного майданчика (фронту робіт), проектної документації, ресурсів тощо);
- внесення змін до проектної документації;
- дій третіх осіб, що унеможливають належне виконання робіт, за винятком випадків, коли ці дії зумовлені залежними від підрядника обставинами;
- виникнення інших обставин, що можуть вплинути на строки виконання робіт (будівництва об'єкта).

План фінансування будівництва складається на підставі проектної документації (щоб врахувати календарний графік виконання робіт) і порядку проведення розрахунків за

виконані роботи. **Оплата робіт** за договором підряду (фінансування робіт) проводиться за **планом**, який складається разом з ОСББ та узгоджується з підрядником.

Варіанти оплати виконаних робіт:

- оплата виконаних робіт проводиться після того, як замовник приймає закінчені роботи
- оплата виконаних робіт здійснюється поетапно проміжними платежами, залежно від виконання робіт (за допомогою механізмів розстрочення чи відстрочення платежів).

Читайте рекомендації фахівці Фонду енергоефективності про те, як провести [розстрочення оплати](#) за виконані роботи та надані послуги.

Як здійснюється приймання-передача будівельних робіт?

Приймання-передача закінчених робіт проводиться у порядку, встановленому [Постановою Кабінету Міністрів України](#), іншими нормативними актами та договором підряду.

ВАЖЛИВО! Передача виконаних робіт оформляється **актом про виконані роботи**, складених за формою [№ КБ-2в](#) (Додаток Т).

Разом із копією Акту виконаних робіт, ОСББ подає до Фонду копію Довідки про вартість виконаних будівельних робіт і витрати (складається за формою [№ КБ-3](#) (Додаток У)).

ВАЖЛИВО! Акти приймання виконаних будівельних робіт та Довідка про вартість виконаних будівельних робіт і витрати, мають містити підпис та печатку фахівця з технічного нагляду. Відповідно до вимог Програми «Енергодім», у випадку, якщо ОСББ не надасть зазначені документи, Заявка на верифікацію може бути відхилена.

Усунення недоліків будівельних робіт

Якщо процесі приймання-передачі закінчених робіт були виявлені недоліки допущені з вини підрядника, є наступні варіанти рішення:

- **підрядник (виконавець робіт) погоджується** зі недоліками та зобов'язаний усунути їх у визначений замовником (ОСББ) строк і повторно повідомити замовника про готовність до передачі закінчених робіт;
- якщо **підрядник (виконавець робіт) відмовляється** чи не може усунути такі недоліки: ОСББ (замовник) у порядку, передбаченому договором підряду, усунути

недоліки самостійно або із залученням третіх осіб, попередньо повідомивши про це рішення підряднику, витрати повинен компенсувати виконавець, за вини якого вони виникли;

- виявлені **недоліки не можуть бути усунені** підрядником, замовником або третьою особою, тоді ОСББ-замовник має право відмовитися від прийняття таких робіт або вимагати відповідного зниження договірної ціни чи компенсації збитків.

ВАЖЛИВО! Якщо недоліки не можуть бути усунені, ОСББ має право отримати відшкодування вартості робіт подати до Фонду та подати Заявку на внесення змін до Проекту, для того, щоб отримати відшкодування за їхнє здійснення. За таких обставин, до Заявки обов'язково додаються Оновлений Опис Проекту та інші документи, [передбачені Програмою](#) «Енергодім».

Законодавчі вимоги до договору підряду в будівництві

Документи, які потрібно обов'язково враховувати під час укладення та виконання договору підряду:

- [Примірний договір підряду в капітальному будівництві](#) затверджено наказом Мінрегіонбуду від 27.10.2005 №3.
- [Загальні умови укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві](#) затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2005 р №668.