



**Святослав Барош,**  
керівник юридичної фірми  
«Bargen»

- Як правильно розподілити відповідальність між замовником і підрядником?
- Хто відповідає за дотримання вимог законодавства щодо охорони праці та захисту довкілля під час виконання підрядних робіт?
- Як встановити ефективні штрафні санкції, які водночас не будуть відлякувати підрядника?

## Правильний договір підряду: мінімізуємо ризики

Розвиток промислового підприємства прямо пов'язаний з необхідністю виконання підрядних робіт. Це або створення нових виробничих потужностей, або ремонт і вдосконалення вже існуючих. Кожен замовник хоче провести такі роботи якісно, за прогнозованою ціною і в заплановані строки.

Але не завжди інтереси замовника і підрядника збігаються. Трапляється, що підрядник неодноразово переносить строки виконання робіт або просить переглянути кошторис.

Також багатьох підрядників не оминула проблема відтоку кваліфікованих кадрів. Це позначається як на якості робіт, виконуваних підрядниками, так і на дисциплінованості робітників на будівельному майданчику. Низький рівень дисципліни персоналу інколи призводить до травматизму та аварій під час роботи підрядника. Наслідком цього є додаткові перевірки не тільки підрядника, а й замовника.

Як врегулювати всі розбіжності, які виникають між замовником і підрядником? Можна вирішувати проблеми в міру їх надходження, а можна якісно попрацювати над договором підряду, спрогнозувати можливі спірні ситуації та передбачити алгоритми їх вирішення.

У цій статті спробуємо зупинитися на деяких практичних моментах, які варто враховувати під час укладення договору підряду.

### Чим регулюється підряд?

Одразу зазначимо, що відносини між замовниками та підрядниками дуже детально врегульовані законодавством (таблиця 1).



Таблиця 1.

#### Основні нормативно-правові документи, що регулюють відносини підряду

| Для всіх підрядних робіт  | Для ремонтних і будівельних робіт  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• глава 61 Цивільного кодексу України</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• глава 61 Цивільного кодексу України;</li> <li>• глава 33 Господарського кодексу України;</li> <li>• Постанова Кабінету Міністрів України №668 від 01.08.2005 «Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві»</li> </ul> |

Тому замовники та підрядники обмежені при укладенні договорів підряду і не можуть передбачати в них умови, які будуть прямо суперечити положенням наведених законодавчих актів.

Якщо замовник регулярно залучає підрядників для виконання робіт на підприємстві, доцільно виробити та затвердити внутрішні сталі регламенти вибору підрядників, взаємодії з ними під час виконання робіт і оцінки їхньої роботи після її завершення.

## Істотні умови договору

Важливо звертати увагу на перелік істотних умов договорів підряду. Без узгодження всіх цих умов договір підряду можна визнати таким, що не був укладений.

Для будівельного підряду цей перелік доволі значний (схема 2).



Схема 2

### Істотні умови договору будівельного підряду (ч. 5 ст. 318 Господарського кодексу України):

- найменування сторін;
- місце і дата укладення;
- предмет договору (найменування об'єкта, обсяги і види робіт, передбачених проектом);
- строки початку і завершення будівництва, виконання робіт;
- права і обов'язки сторін;
- вартість і порядок фінансування будівництва об'єкта (робіт);
- порядок матеріально-технічного, проектного та іншого забезпечення будівництва;
- режим контролю якості робіт і матеріалів замовником;
- порядок прийняття об'єкта (робіт);
- порядок розрахунків за виконані роботи, умови про дефекти і гарантійні строки;
- страхування ризиків, фінансові гарантії;
- відповідальність сторін (відшкодування збитків);
- урегулювання спорів, підстави та умови зміни і розірвання договору.

## У процесі робіт

Тепер розглянемо, як розподіляється відповідальність між замовником та підрядником під час виконання підрядних робіт. Обмежимося тут ремонтними та будівельними роботами, оскільки порушення, допущені підрядником під час їх виконання, можуть призвести до значних негативних наслідків для замовника.

За загальним правилом (п. 4 Постанови Кабінету Міністрів України № 668 від 01.08.2005 «Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві», далі — Загальні умови) на замовника покладається обов'язок надати підряднику будівельний майданчик (фронт робіт), передати дозвільну документацію, а також затверджену в установленому порядку проектну документацію.

**ДОВІДКА**

Обов'язок оформити дозвільну документацію, таку як повідомлення про початок виконання підготовчих чи будівельних робіт або дозвіл на виконання будівельних робіт, можна делегувати підряднику. В такому випадку на уповноважених осіб підрядника необхідно оформити довіреність.

Рекомендуємо дуже серйозно підійти до оформлення дозвільної документації, бо вже на цьому етапі можуть виникнути перешкоди, які взагалі унеможливають виконання будівельних робіт.

Для прикладу візьмемо максимально прості будівельні роботи, які можна виконувати на підставі повідомлення про початок виконання будівельних робіт. Якщо розуміти буквально положення Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», право виконувати будівельні роботи виникає у замовника та підрядника з наступного дня після подання контролюючому органу повідомлення про їх початок.

У той же час деякі контролюючі органи розглядають такі повідомлення протягом тридцяти днів і в останній день цього строку можуть відмовити у його реєстрації через формальні недоліки. Таким недоліком може стати навіть неправильний порядок реквізитів замовника у шапці цього повідомлення.

**ВАЖЛИВО**

Також протягом трьох місяців з дня подання повідомлення про початок виконання будівельних робіт органи державного архітектурно-будівельного контролю можуть провести позапланову перевірку достовірності даних, вказаних у такому повідомленні. В разі виявлення порушень наслідки можуть бути дуже відчутними — від скасування повідомлення до штрафу в декілька десятків тисяч гривень за самочинне будівництво.

Детальніше про перевірки підприємств Державною архітектурно-будівельною організацією (ДАБІ) — у найближчих випусках журналу.

Скасування повідомлення чи відмова у його реєстрації призведе до зупинки виконання підрядних робіт.

Тому замовнику необхідно заздалегідь домовитися з підрядником про те, хто нестиме відповідальність за правильність оформлення всіх дозвільних документів, які необхідні для початку виконання будівельних чи ремонтних робіт.

Розробку проектної документації також можна доручити підряднику. У такому випадку виконання цих робіт рекомендуємо оформити або окремим договором, або хоча б виділити в окремий етап в загальному договорі підряду. Якщо ж проектну документацію оформлював сам замовник або інший підрядник, у договорі підряду варто детально врегулювати порядок внесення у неї змін, якщо така необхідність виникне під час виконання будівельних робіт.

Порядок передачі будівельного майданчика і умови його повернення також необхідно зафіксувати у договорі підряду (схема 3).

 Схема 3

#### Що необхідно узгодити в договорі з підрядником:

- межі будівельного майданчика;
- вид і порядок встановлення огорожі;
- порядок пропуску на територію будмайданчика;
- місця розміщення будівельної техніки та будівельних матеріалів;
- організацію побуту робітників підрядника;
- встановлення пожежних щитів, засобів пожежогасіння та виконання інших підготовчих заходів, необхідних для забезпечення пожежної безпеки на будмайданчику;
- умови підключення до електромереж та порядок освітлення;
- порядок і строки розробки проектів виконання робіт і узгодження їх із представником замовника.

Підготовка до будівництва може включати дуже багато різноманітних робіт. При визначенні порядку їх виконання необхідно враховувати ДБН А.3.1-5-2009 «Організація будівельного виробництва».

### Хто відповідає за охорону праці?

Очевидно, що замовник зацікавлений у виконанні підрядником вимог щодо охорони праці. Це викликано багатьма факторами, зокрема:

- у замовника існує моральна відповідальність за життя і здоров'я працівників, які виконують роботи на його об'єктах;
- часті травми чи смертельні випадки серед працівників на об'єкті можуть потягнути серйозні репутаційні втрати для замовника;
- збереження майна замовника та здоров'я працівників, які працюють поряд з підрядниками.

Для замовника недостатньо просто передати підряднику звід усіх правил охорони праці, які існують на підприємстві, і сподіватися на те, що він їх буде виконувати.

Чітко зафіксуйте у договорі підряду, що саме підрядник відповідає за організацію заходів з охорони праці для своїх працівників.



#### **ВАЖЛИВО**

Ще на етапі вибору підрядника потрібно впевнитись у наявності у нього достатньої кількості спеціалістів з охорони праці та кваліфікованих лінійних керівників. Також ці критерії потрібно застосовувати і до субпідрядників, яких залучає підрядник. Для цього доцільно передбачити у договорі підряду обов'язок підрядника погоджувати із замовником кандидатури субпідрядних організацій.

При формулюванні в договорі підряду вимог щодо організації охорони праці потрібно враховувати специфіку кожних окремих підрядних робіт. Роботи підвищеної небезпеки вимагатимуть детальної конкретики необхідних заходів безпеки. Також доцільно письмово повідомити підрядника про всі можливі джерела небезпек і ризики, які існують на конкретному місці виконання робіт.

Допустимо використовувати в договорі підряду посилання на окремі ДСТУ, ДБН (наприклад, ДСТУ ОHSAS 18001:2010 «Системи управління гігієною та безпекою праці» чи ДБН А.3.2-2-2009 «Охорона праці і промислова безпека у будівництві») чи інші норми та правила охорони праці. Однак у такому випадку доцільно додавати їх тексти в додатки до договору підряду. Це стосується і посилань на внутрішні акти замовника.

Знову ж таки, замовнику не варто сподіватися, що підрядник самостійно доведе положення цих стандартів та нормативних документів до своїх працівників.



### **ВАЖЛИВО**

Рекомендуємо включати до договорів підряду положення, які даватимуть замовнику можливість перевіряти наявність необхідних інструктажів працівників підрядника, а також можливість перевіряти повноту знань працівників підрядника в сфері охорони праці.

Якщо детально регламентувати порядок і обсяг таких перевірок та визначене коло осіб, які можуть їх проводити, це не буде сприйматися підрядником як втручання в його поточну роботу.



### **ВАЖЛИВО**

Обов'язково передбачайте у договорах підряду право замовника зупиняти роботи, які виконуються з порушеннями безпеки, право відсторонювати окремих працівників підрядника чи груп працівників, які порушують вимоги безпеки чи не володіють достатніми знаннями у сфері охорони праці, право розірвати договір підряду у випадку грубих порушень безпеки чи виникнення аварій з вини підрядника.

Забезпечте чітку фіксацію моментів передачі підряднику і повернення замовнику будівельного майданчика, інструментів, матеріалів та будь-якого іншого майна, моменти допуску працівників до виконання робіт та осіб, відповідальних за такий допуск, щоб у випадку виникнення будь-якої надзвичайної ситуації можливо було документально підтвердити причини її виникнення, визначити її наслідки та встановити відповідальних осіб.

## Не забуваємо про довкілля

У випадку з охороною праці обов'язок щодо її організації та забезпечення покладається на роботодавця, тому підрядник нести відповідальність за порушення у цій сфері відносно своїх працівників. Натомість не так легко розмежувати між замовником і підрядником відповідальність за порушення природоохоронних вимог у процесі проведення підрядних робіт.

З урахуванням специфіки конкретних робіт, замовнику доцільно визначити (самостійно або спільно з підрядником) основні вимоги, які встановлює природоохоронне законодавство до виконання таких робіт (схема 4).



Схема 4

### Приклади природоохоронних заходів, які необхідно врахувати в договорі підряду:

визначте місця тимчасового накопичення та зберігання відходів;

встановіть графік і порядок вивезення відходів;

забезпечте ведення підрядником необхідної документації, пов'язаної з обліком відходів та ін.

Варто звернути увагу на врегулювання **порядку поводження з паливно-мастильними та лакофарбовими матеріалами**. У процесі виконання робіт такі матеріали можуть забруднювати ґрунт або воду. Окрім негативних наслідків для навколишнього середовища, це може обернутися штрафами для замовника.

Не забувайте також розмежувати між підрядником і замовником обов'язки щодо **отримання дозвільної документації** у сфері природоохоронного законодавства. Чітко визначте, хто і які документи повинен отримувати, строки їх отримання та наслідки у випадку, якщо відповідні органи відмовлять у їх видачі чи скасують за результатами проведення перевірки.

Це особливо актуально для робіт, пов'язаних зі зняттям поверхневого шару ґрунту чи викидами в атмосферне повітря.

Не забудьте і про **організацію водопостачання та водовідведення** у місцях проведення підрядних робіт. Може виникнути необхідність отримувати дозволи на спеціальне водокористування, або змінювати ті дозвільні документи, які вже є у замовника.



### ВАЖЛИВО

У деяких випадках, з урахуванням специфіки підрядних робіт, доцільно призначити зі сторони підрядника окремого працівника, який буде відповідальним за організацію дотримання всіх вимог природоохоронного законодавства під час виконання договору підряду.

Також необхідно визначити порядок і періодичність **прибирання території**, на якій підрядник виконує роботи.

Як і у випадку з контролем за дотриманням вимог з охорони праці, контроль зі сторони замовника може передбачати право замовника призупиняти певні підрядні роботи чи право відсторонювати працівників підрядника, які допускають грубі порушення вимог природоохоронного законодавства.

### Як приборкати недобросовісного підрядника?

Замовник не повинен бути постійним контролером і встановлювати у договорі тільки каральні норми за порушення його умов. Необхідно пам'ятати, що замовник і підрядник — це партнери.

**Санкції у договорі можуть носити попереджувальний або компенсаційний характер.**

1

**Попереджувальні санкції** спрямовані на утримання підрядника від порушення своїх зобов'язань.



#### **ВАЖЛИВО**

Рекомендуємо замовнику визначити перелік можливих порушень зі сторони підрядника, які той може допустити у процесі виконання робіт, і визначити окремі штрафи за кожне із них.

Сюди доцільно включити також і порушення у сфері охорони праці, пожежної безпеки тощо.

Розмір штрафу потрібно визначати таким чином, щоб він залежав від можливих наслідків порушення, не створював надмірного фінансового тягаря для підрядника, але, в той же час, стримував підрядника від допущення такого порушення.



#### **ДОВІДКА**

Зверніть увагу, що в законодавстві часто є положення, які встановлюють заліковий характер санкцій у договорі. Що це означає? Якщо підрядник допустив порушення, за яке у договорі встановлено штраф, і таке порушення призвело до заподіяння збитків замовнику, то сума штрафу зараховується у суму компенсації збитків.

Тому рекомендуємо у договорі підряду прямо встановити, що всі штрафи та суми пені не заліковуються у рахунок збитків, які підлягають відшкодуванню.

**Компенсаційні санкції** пов'язані саме з відшкодуванням можливих втрат замовника від порушень зі сторони підрядника. Серед таких санкцій рекомендуємо обов'язково передбачити положення про компенсацію підрядником замовникові всіх сум штрафів, які будуть накладені на замовника та/чи його посадових осіб за порушення договору чи вимог законодавства у процесі виконання підрядником робіт.

Також можна передбачити обов'язок підрядника компенсувати всі витрати, пов'язані з оскарженням документів, винесених за результатами перевірок контролюючими органами, якщо в результаті таких перевірок були встановлені порушення законодавства, пов'язані з виконанням підрядником робіт за договором підряду.

Важливо встановити у договорі обов'язок підрядника відшкодувати певні види збитків (схема 5).



Схема 5

**Необхідно зобов'язати підрядника відшкодувати збитки, заподіяні замовнику в результаті:**

- виникнення надзвичайної ситуації під час виконання підрядних робіт або після їх завершення, якщо її виникнення пов'язано з діяльністю підрядника;
- виявлення недоліків у результатах робіт, виконаних підрядником, протягом гарантійного строку і неусунення підрядником таких недоліків протягом узгодженого строку;
- крадіжки, знищення майна замовника працівниками підрядника.

Окремо зупинимось на відповідальності за порушення строків виконання робіт. Дуже поширеним і логічним є встановлення відповідальності за таке порушення у вигляді пені за кожен день прострочення.

Однак до визначення розміру такої пені потрібно підходити стримано. Занадто великий розмір пені може призвести до того, що у підрядника зникне економічна мотивація взагалі завершувати роботи, за якими він допустив прострочення.



**ВАЖЛИВО**

Значно ефективніше встановити механізм усунення порушення строків виконання робіт через заміну підрядника для незавершеного етапу робіт або залучення додаткових підрядників для допомоги існуючому підряднику.

У такому випадку потрібно чітко визначити критерії, коли порушення строків дає замовнику право змінювати підрядника чи залучати додаткових підрядників. Також потрібно передбачити обов'язок підрядника компенсувати різницю у вартості підрядних робіт, яка виникла у зв'язку із зміною підрядника чи залученням додаткової робочої сили. ■