

2018
сентябрь

Стандарт **УНИКМА**

Строительство
скатной кровельной системы

Взаимодействие Заказчика и Подрядчика



www.unikma.ru

Фирма УНИКМА уже более 20 лет занимается продажами строительных материалов для скатных кровель. С 2000 года началась история нашей Службы технической поддержки клиентов (СТПК). Сначала мы сами строили скатные кровли, основываясь на том, что мы почерпнули при изучении такого строительства в Германии и Финляндии. Возникающий опыт строительства мы распространяли через статьи на сайте www.unikma.ru и в отраслевых журналах.

В 2005 году мы поняли, что нам правильнее создавать вокруг себя сообщество строителей, заинтересованных в собственной долгосрочной успешности, то есть в обеспечении высокого качества монтажа всего комплекса кровельных материалов. С 2009 года мы проводим регулярные семинары по монтажу для строителей. На наших семинарах строители являются не только слушателями, но и делятся своим опытом, что представляет особую ценность. Таким образом у СТПК появилась возможность обобщать еще и опыт наших строителей.

С 2017 года мы проводим Турнир Кровельщиков в фирме УНИКМА – несколько дней напряженного и зрелищного соревнования в трех городах нашей страны с участием десятка профессиональных команд в различных кровельных номинациях. Турнир позволяет создавать уникальные условия для изучения работы большого количества кровельщиков в сопоставимых условиях. Его условия и особенности показали нам новую возможную форму взаимодействия со строителями и частными заказчиками – форму аттестации. В конце 2017 начале 2018 годы мы провели первый этап аттестации кровельщиков и технических специалистов (прорабов).

Такая плотная работа с участниками рынка невозможна без документа, системно описывающего и регламентирующего монтаж различных узлов кровли, наиболее часто встречающихся на объектах наших заказчиков, от подготовки основания под укладку до монтажа дополнительных элементов. Такими документами являются наши Стандарты по Скатным Кровельным Системам (СКС), в которых немаловажное место занимают и взаимоотношения Заказчика и Подрядчика.

Предлагаемый вашему вниманию Стандарт будет, по нашему мнению, полезен и Заказчику, и Подрядчику. Под Подрядчиком мы понимаем Кровельную фирму, представителей которой можно упрощенно разделить на Технических специалистов и Кровельщиков, при этом Технические специалисты отвечают за согласование Договора, за ведение технической документации в ходе исполнения работ и за сдачу работ Заказчику, а Кровельщики – за исполнение решений Технических специалистов.

Важно, чтобы уже на этапе согласования Договора все участники (Технические специалисты, Кровельщики и Заказчик) одинаково понимали, что и как будет сделано. На первый взгляд, банально. При этом, исходя из нашего опыта, большая часть недоразумений на кровлях связана именно со слабо выстроенным взаимопониманием по техническим вопросам между Кровельщиками, Техническими специалистами и Заказчиками.

Материалы, приведенные в Стандартах УНИКМА и в данном Стандарте, могут быть приняты за основу, а также использованы для технологической проработки принимаемых в монтаж объектов с письменной фиксацией особенностей объекта на этапе согласования Договора и письменным доведением этих особенностей до Кровельщиков.

Данный Стандарт взаимодействия Заказчика и Подрядчика при решении задач по СКС разработан фирмой УНИКМА в рекомендательных целях по организации на всех этапах взаимодействия Заказчика (физического лица) с Подрядчиком при решении задач скатной кровельной системы (СКС):

1. Преддоговорной (до заключения договора и начала работ).
2. Цикл кровельных работ и порядок их приемки (заключение договора и его исполнение).
3. Пост договорные отношения (после окончания работ, гарантийные обязательства).

Настоящим Стандартом мы предлагаем вам основные формы и образцы документов:

1. [Стандарт Договора подряда на выполнение кровельных работ, разработанный нами с учетом многолетнего опыта.](#)
2. [Пояснения к Стандарту Договора подряда на выполнение кровельных работ, в которых мы кратко остановились на наиболее существенных, на наш взгляд, условиях взаимодействия Заказчика и Подрядчика.](#)
3. [Формы дополнительных соглашений по наиболее часто встречающимся изменениям Договора.](#)
4. [Образец формирования и заполнения Сметы работ с поэтапной разбивкой как самих работ, их стоимости, так и с разбивкой по материалам \(номенклатуре, количеству, стоимости\) по каждому этапу работ.](#)

Стандарт находится в постоянной разработке. Мы будем дополнять текст по мере написания новых разделов и уточнения уже написанных и будем благодарны за критику, замечания и предложения на адрес STANDART@UNIKMA.RU.

Перепечатка материалов и использование их от своего имени в любой форме, в том числе в электронных СМИ, допускается только с письменного разрешения фирмы УНИКМА с обязательной ссылкой на источник.

**Пояснения
к Стандарту взаимодействия Заказчика и Подрядчика
при решении задач по СКС
и к Договору подряда на выполнение кровельных работ.**

При взаимодействии Заказчика и Подрядчика важно в первую очередь провести следующие работы:

- 1.** Получить от Заказчика или Подрядчика-Заказчика разрешительную и всю техническую информацию и изучить её до заключения Договора, а не после.
- 2.** Провести исследование объекта строительства и техническую разбивку работ на этапы с учетом предоставленной Заказчиком технической документации до выхода на объект (т.е. до подписания Договора).
- 3.** Согласовать Смету до подписания Договора (подписать согласованный вариант Сметы вместе с Договором).
- 4.** Начать работы на объекте Заказчика только после подписания обеими сторонами Договора и соответствующих Приложений к нему. Если у Заказчика будет свой профессиональный технический надзор, то и его представитель должен поставить свою подпись на соответствующих приложениях (Задание Заказчика, техническая документация, Стандарты УНИКМА и др.). Объект следует принимать только по акту приема-передачи.
- 5.** Учитывать, что, если Заказчик является физическим лицом, т.е. потребителем, то к вашим взаимоотношениям применяется Закон «О защите прав потребителей» и параграф 2 главы 37 ГК РФ (бытовой подряд).

Пояснения по условиям Договора.

- 1.** Важно, что в пункте 1.1. Договора вы указываете основную документацию, согласно которой будет оцениваться качество и результата работы Подрядчика. В Стандартах УНИКМА «Строительство скатных кровельных систем» представлены вариации проведения тех или иных кровельных работ, при выборе конкретного варианта следует получить под этим вариантом подпись Заказчика (т.е. согласовать это с ним).
- 2.** Обратите внимание, что условиями Договора предусмотрен четкий перечень документов, на основании которых необходимо проводить приемку работ, в т.ч. техническим надзором Заказчика. Эти документы указываются сторонами в пункте 1.1. Договора, в нашем варианте Договора это: задание Заказчика с технического документацией и Стандарты УНИКМА СКС. (см. п.2.4.5 и п.3.1.1. Договора).
- 3.** В Договоре обязательно следует указать место выполнения работ, при этом адрес должен быть достаточным для определения этого места (т.е. вплоть до номера участка или номера дома), в том числе Подрядчик должен быть уверен в правомерности своего нахождения и проведения работ на данном объекте, поэтому Заказчик в Договоре указывает свои права на данный объект (аренда, собственность) (см. п.1.2. Договора).
- 4.** Обратите внимание, что пунктом 2.1.6 Договора предусмотрено, что Подрядчик начинает работы только после подписания Акта приемки-передачи объекта строительства. Именно с этого момента на стороны также переходят соответствующие обязательства и риски. В Акте укажите все существенные моменты состояния объекта, который принимаете.

5. Все изменения, особенно в отношении объема (перечня) работ и их стоимости, вносите в Договор только дополнительными соглашениями (примеры некоторых см. в приложении к настоящим пояснениям).

6. Существенным является вопрос о порядке предоставления стройматериалов. Нашим вариантом Договора предусмотрено, что Подрядчик сам приобретает необходимые материалы. Однако Заказчик вправе самостоятельно закупать и предоставлять материалы Подрядчику. В этом случае именно Заказчик будет нести ответственность за их качество. Если материалы окажутся некачественными или непригодными, то Подрядчик вправе требовать их замены или даже приостановить работы на объекте, потребовав от Заказчика возмещения убытков от простоя бригады (ст.733-734 ГК РФ).

7. Важно доносить до Заказчика правила эксплуатации кровли, желательно в письменном виде. Это залог наиболее продуктивных взаимоотношений Сторон в гарантийный период.

Пояснения по Приложениям к Договору

1. Смета

1. Рекомендуем разбить работы на этапы. В Смете указать: перечень работ по этапам, стоимость работ по этим этапам, а также номенклатуру, количество и стоимость материалов на соответствующий этап работ. Также в Смете должны быть указаны дополнительные услуги Подрядчика и их стоимость (например, услуги по закупке и доставке материалов). В Смете должны быть четко указаны: стоимость материалов, стоимость работ и стоимость дополнительных услуг.

2. Разбивка Сметы на стоимость работ и стоимость материалов по каждому этапу (а не просто указание общей стоимости) позволит сторонам наиболее четко регламентировать порядок взаимодействия, в т.ч. расчета работ в случае досрочного расторжения Договора или расчета штрафных санкций (пени и штрафов).

3. Образец оформления Сметы приведен в Приложении №1 к настоящим Пояснениям.

2. Журнал производства работ

1. Подрядчик обязан вести данный Журнал, а Заказчик обязан его визировать (ставить в Журнале свою подпись, дату ознакомления с ним). Журнал является неотъемлемой частью Договора (см. п. 9.4 Договора).

2. Ведение Журнала производственных работ позволит Сторонам быть в курсе процесса ведения работ, а также подтверждать те или иные факты в период действия Договора (происшествия, задержка, приостановка работ и их причины, пр.).

3. Все ситуации (факты), препятствующие работам, необходимо заносить в Журнал с последующей фиксацией данной записи Заказчиком. Такие записи позволят на законных основаниях и без штрафных санкций продлевать сроки выполнения работ на сроки их приостановки по причинам независящим от Подрядчика.

3. Акт сдачи-приемки выполненных работ

(включая акты приемки промежуточных скрытых работ)

1. Важно производить сдачу-приемку работ поэтапно (особенно это касается скрытых работ). Поэтапная приемка исключительно в интересах обеих Сторон Договора (см. пункты 2.1.3, 2.1.10, 3.1.3).

2. На наш взгляд, активированию подлежат следующие этапы кровельных работ:

- Монтаж металлоконструкций;
- Монтаж мауэрлата;
- Монтаж стропильной системы с предварительной приемкой пиломатериалов;
- Монтаж гидроизоляции и контробрешетки;
- Монтаж шаговой обрешетки;
- Монтаж теплоизоляции;
- Монтаж пароизоляции;
- Монтаж кровельного покрытия.

5. Приложения к пояснениям (формы и образцы документов):

1. [Смета работ](#)
2. [Дополнительное соглашение о дополнительных работах](#)
3. [Дополнительное соглашение о приостановлении работ](#)
4. [Дополнительное соглашение об изменении сроков выполнения работ](#)
5. [Дополнительное соглашение об изменении стоимости работ](#)