

ПРАВОВОЙ И КОММЕРЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РИСКОВ

Договора субподряда № [СКРЫТО] от [СКРЫТО]
и готовый ПРОТОКОЛ РАЗНОГЛАСИЙ

Субподрядчик	[СКРЫТО]
Генподрядчик	[СКРЫТО]
Объект	[СКРЫТО]
Цена договора	[СКРЫТО]., в [СКРЫТО] 22%
Договорный срок	[СКРЫТО] — [СКРЫТО]
Дата анализа	[СКРЫТО]

КЛЮЧЕВОЙ ВЫВОД

В текущей редакции договор существенно смещает коммерческий и юридический риск на Субподрядчика. Рекомендуемая позиция: не подписывать исходную редакцию без одновременно подписанного протокола разногласий и без получения отсутствующего Приложения № 7 (локальной сметы), а также всех внутренних стандартов/регламентов, на которые ссылается Техническое задание.

*Документ подготовлен для переговоров со стороны Субподрядчика.
Правовая оценка дана по тексту представленного 46-страничного пакета и действующим нормам на дату анализа.*

ЧАСТЬ I. ОТДЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ДОГОВОРА

Оценка риска: 9/10 — КРИТИЧЕСКИЙ

Причина высокой оценки — сочетание неопределенного объема работ, очень короткого срока, оплаты после расчетов Заказчика с Генподрядчиком, отсутствия общего лимита ответственности, многомиллионных штрафов по производственной безопасности, широкого возмещения имущественных и налоговых потерь и возможности одностороннего зачета таких требований из оплаты работ.

1. Исходные коммерческие условия

- Предмет по п. 1.1: строительно-монтажные работы по устройству неподвижной опоры [СКРЫТО] на объекте реконструкции тепловой сети в [СКРЫТО]
- Срок: начало — с момента подписания договора; окончание — [СКРЫТО].
- Цена: [СКРЫТО]., в том числе НДС 22%; цена названа твердой, но окончательная стоимость одновременно привязана к фактически выполненным и подтвержденным объемам.
- Материалы, оборудование, доставка, разгрузка, складирование и хранение в основном возлагаются на Субподрядчика.
- Расчет: после приемки, исполнительной документации, счета-фактуры и после получения Генподрядчиком денег от Заказчика.
- По ЭДО документ подписан Генподрядчиком [СКРЫТО]; на последней странице указано ожидание ответной подписи Субподрядчика.

2. Стоп-условия до подписания

Приложение № 7 (смета) отсутствует в представленном 46-страничном файле. Договор прямо делает смету неотъемлемой частью и связывает с ней объем и цену. Подписывать без самой сметы нельзя: не определен безопасный закрытый контур оплачиваемых работ.

Нужно закрыть противоречие предмета договора и Технического задания. П. 1.1 говорит об устройстве одной неподвижной опоры [СКРЫТО], тогда как ТЗ включает гораздо более широкий комплекс: земляные/демонтажные работы, благоустройство, окраску и изоляцию трубопровода, разрешения, отходы, исполнительную документацию и иные мероприятия

Нужно изменить механизм срока. Если допуск не оформлен заранее, приложение № 5 требует подать документы на персонал за 20 рабочих дней до начала, тогда как между [СКРЫТО] и [СКРЫТО] всего 15 рабочих дней. Срок должен идти от фактического допуска, передачи фронта работ и полного комплекта документации.

Нужно убрать безусловную зависимость оплаты от поступления денег Заказчика. Такая конструкция переносит на Субподрядчика кредитный риск отношений, в которых он не участвует. Минимум нужен предельный календарный срок платежа независимо от оплаты Заказчика.

Нужно ввести общий лимит ответственности и изменить Приложение № 4. При цене [СКРЫТО]. договор содержит штрафы до [СКРЫТО]. за один несчастный случай и отдельные штрафы 100–[СКРЫТО]. за каждое нарушение безопасности.

Нужно существенно переписать п. 8.5 и 8.5.1 (имущественные/налоговые потери). В текущем виде компенсация может не зависеть от нарушения Субподрядчика и прямо не ограничена ценой договора; предусмотрены потенциальные налоги, штрафы, пени и удержания по другим договорам.

Нужно запретить односторонний зачет спорных штрафов/убытков. Иначе Генподрядчик может уменьшить оплату по КС-2/КС-3 на самостоятельно начисленную сумму, переложив на Субподрядчика необходимость последующего судебного взыскания.

3. Матрица ключевых рисков

Уровень	Пункт	Риск	Рекомендуемое изменение
Критический	1.2; ТЗ 8.1, 10.2–10.6, 11.3	Размытый объем: предмет [СКРЫТО], но ТЗ охватывает более широкий комплекс работ и документ	Зафиксировать исчерпывающий объем по подписанной смете и ведомости работ; все остальное — только по допсоглашению.

Уровень	Пункт	Риск	Рекомендуемое изменение
Критический	Приложение № 7	Смета, на которой основаны цена и объем, отсутствует в представленном пакете.	Не подписывать без Приложения № 7 и его подписи обеими сторонами.
Критический	2.1; Приложение № 5	Срок заканчивается [СКРЫТО], но процедура допуска предусматривает заявку за 20 рабочих дней до начала.	Начало срока — после акта допуска/передачи фронта и всех исходных данных; автоматическое продление на задержки допуска.
Критический	3.3	Оплата зависит от получения денег Генподрядчиком от Заказчика.	Установить аванс и/или безусловный конечный срок оплаты после приемки независимо от Заказчика.
Высокий	3.2	Цена названа твердой, но финальная стоимость — по фактически подтвержденным объемам.	Выбрать одну модель: твердая цена за закрытый объем либо единичные расценки × фактические объемы.
Критический	4.7.5–4.7.6	Генподрядчик может менять документацию и объем, в том числе без увеличения цены.	Любое увеличение трудоемкости/материалов/объема — только допсоглашение с ценой и сроком.
Высокий	4.7.4; 8.4	Широкий односторонний отказ Генподрядчика без полной компенсации мобилизации/материалов/убытков.	Оплата выполненного + невозвратные материалы + демобилизация + подтвержденные убытки.
Высокий	4.7.7	Генподрядчик сохраняет право ссылаться на явные недостатки даже после приемки без проверки.	Исключить специальное ухудшение положения Субподрядчика; применить общую модель ст. 720 ГК РФ.
Высокий	4.8.1; 6.9; Приложение № 6	Одновременно требуется личное выполнение и регулируется привлечение третьих лиц; за нарушение личного выполнения — 5% цены.	Разрешить согласованных субсубподрядчиков/специализированные организации.
Высокий	4.8.10; 5.3; 5.7–5.8	Срок устранения дефектов фактически задается Генподрядчиком; односторонние акты усиливают его доказательственную позицию.	Разумный согласованный срок, участие Субподрядчика, экспертиза при споре; односторонний акт не является безусловным доказательством вины.
Критический	5.2; ТЗ 10.12	Гарантия 10 лет; противоречие 24 месяца и 3 года по благоустройству; гарантия сформулирована на показатели объекта, а не только на собственные работы.	Гарантия только на результат работ Субподрядчика; единый срок; исключить ответственность за проект, эксплуатацию и работы третьих лиц.
Критический	6.3–6.7	Множественные ежедневные пени и штраф 20% за некачественные работы, без общего лимита.	Штрафы только за виновное нарушение; единая санкция за одно событие; совокупный лимит.
Критический	6.8; Приложение № 4	[СКРЫТО]. за каждое нарушение; [СКРЫТО]. за несчастные случаи.	Факт вины — только по надлежащему расследованию; исключить дублирование; лимит ответственности.
Критический	6.10	Перекладываются штрафы/пени Заказчика и административные последствия Генподрядчика.	Только прямые документированные потери в причинной связи с доказанной виной Субподрядчика.
Критический	6.11	Односторонний зачет штрафов и убытков из оплаты.	Зачет только бесспорных, письменно признанных или присужденных сумм.
Критический	8.5–8.5.1	Возмещение потерь без нарушения; налоговые потери не ограничены ценой; потенциальные штрафы/пени; удержание по другим договорам.	Оставить только окончательные прямые налоговые потери, вызванные нарушением Субподрядчика, после права участвовать в обжаловании; установить лимит.
Высокий	9.1.11; 9.2; 9.3	Очень широкие заверения; любое недостоверное заверение может повлечь неустойку 100% цены и отказ от договора.	Только существенная заведомо/неосторожно недостоверная информация, реальная причинная связь; ограниченная санкция.
Высокий	8.11–8.19	Чрезмерно широкий блок интеллектуальной собственности для обычных СМР; риск передачи ранее созданных методик/шаблонов/ноу-хау.	Сохранить за Субподрядчиком предсуществующие права; передавать только права на специально созданный проектный результат, необходимый для эксплуатации объекта.
Высокий	ТЗ 12.4	Если у Генподрядчика нет исходных данных, Субподрядчик собирает их за свой счет, а срок не продлевается.	Удалить; отсутствие исходных данных = продление срока и компенсация документированных дополнительных затрат.
Средний	7.3	Договорная подсудность — Арбитражный суд [СКРЫТО].	Для Субподрядчика выгоднее Арбитражный суд [СКРЫТО] либо подсудность по месту ответчика.

4. Финансовая экспозиция ответственности

Санкция	Сумма	Отношение к цене договора
Штраф за «серьезное» нарушение безопасности	[СКРЫТО].	14.7%
Штраф за «очень серьезное» нарушение	[СКРЫТО].	29.3%

Санкция	Сумма	Отношение к цене договора
Штраф за «крайне серьезное» нарушение	[СКРЫТО].	44.0%
Легкий несчастный случай	[СКРЫТО].	73.3%
Тяжелый/групповой несчастный случай	[СКРЫТО].	732.9%
Смертельный несчастный случай	[СКРЫТО].	1465.7%
Неустойка за недостоверное заверение (100% цены)	[СКРЫТО].	100.0%

Важно: договор не устанавливает общего совокупного лимита ответственности. Поэтому перечисленные санкции потенциально могут сочетаться с убытками, компенсацией штрафов Заказчика, гарантийными расходами, налоговыми потерями и зачетом из оплаты.

5. Детальный разбор наиболее опасных условий

5.1. Предмет и объем работ — риск «неограниченного ТЗ»

Что в договоре. П. 1.1 описывает устройство неподвижной опоры [СКРЫТО]. П. 1.2 отсылает к ТЗ, смете и рабочей документации. В ТЗ п. 8.1 уже перечислен комплекс по железобетонным конструкциям трубопровода, включая земляные и демонтажные работы, благоустройство, окраску и изоляц

Дополнительная нагрузка. ТЗ отдельно возлагает разработку и согласование ППР, оформление разрешений на земляные работы, оплату восстановительной стоимости зеленых насаждений, дробление/утилизацию железобетона, вывоз мусора, сдачу металлолома, логистику давальческих материалов, а в п. 11.3 — широкий комплект исполнительной/технической документации.

Риск. Если эти позиции отсутствуют в смете, Генподрядчик может утверждать, что они уже входят в твердую цену как требования ТЗ.

Что менять. Смета и отдельная ведомость объемов должны стать исчерпывающим перечнем. Любая обязанность из ТЗ, влияющая на стоимость или срок и не учтенная в смете, выполняется только после подписания дополнительного соглашения.

5.2. Цена и оплата — Субподрядчик фактически финансирует Генподрядчика

Что в договоре. Субподрядчик обеспечивает материалы и оборудование, а платеж производится только после приемки и поступления Генподрядчику денег от Заказчика.

Правовой нюанс. Само условие о начале срока оплаты после поступления средств от Заказчика в договоре субподряда допустимо, но судебная практика не рассматривает его как возможность не платить бесконечно. Это, однако, означает потенциальный спор о «разумном сроке», который лучше исключить договором.

Что менять. Предусмотреть 30% аванс на мобилизацию/материалы и фиксированный остаточный платеж не позднее 15 рабочих дней после приемки, независимо от расчетов Генподрядчика с Заказчиком. Минимально допустимый компромисс — конечный «длинный» срок, например 30 календарных дней после приемки, независимо от Заказчика.

5.3. Срок и допуск — внутренняя несовместимость документов

Факт. Основной договор начинает срок с подписания и заканчивает [СКРЫТО]. Приложение № 5 требует направлять заявку на персонал не позднее чем за 20 рабочих дней до начала. Между [СКРЫТО] и [СКРЫТО] — лишь 15 рабочих д

Риск. Задержка допуска, пропусков, инструктажей, согласования ППР или выдачи исходных данных может «съесть» весь срок, но санкции за просрочку останутся на Субподрядчике.

Что менять. Ввести акт передачи фронта работ/готовности объекта. Срок начинает течь с последней из дат: передача фронта, полный комплект РД, утверждение ППР, допуск персонала и техники. Все задержки Генподрядчика/Заказчика продлевают срок автоматически.

5.4. Изменение объема Генподрядчиком

Что в договоре. П. 4.7.5 допускает односторонние изменения технической документации при дополнительных работах до 10% сметы; п. 4.7.6 позволяет менять объем конкретного вида работ без увеличения цены.

Риск. Для твердой цены это создает односторонний механизм увеличить трудозатраты, количество операций, логистику и материалы.

Что менять. Любое изменение, увеличивающее объем, стоимость ресурсов, продолжительность или технологическую сложность, — только после согласования цены и срока в письменном допсоглашении. До согласования Субподрядчик вправе приостановить затронутые работы без санкций.

5.5. Гарантия — ответственность за весь объект вместо собственных работ

Что в договоре. П. 5.2 требует достижения объектом показателей, указанных в технической документации, и устанавливает 10-летнюю гарантию. При этом в основном тексте благоустройство — 24 месяца, а ТЗ — 3 года.

Риск. Если Субподрядчик выполняет только [СКРЫТО]/часть конструкций, он не должен гарантировать технологические показатели всей реконструированной тепловой сети, проектные решения или работы третьих лиц

Что менять. Гарантия распространяется исключительно на работы и материалы Субподрядчика. Установить единый срок и прямо исключить дефекты проекта, давальческих материалов, эксплуатации, работ Генподрядчика/третьих лиц и вмешательства после приемки.

5.6. Штрафы и «сквозная» ответственность перед Заказчиком

Что в договоре. Помимо ежедневных пеней и штрафа 20% за некачественные работы, п. 6.10 перекладывает на Субподрядчика штрафы, пени, судебные издержки и административные последствия Генподрядчика, если они связаны с действиями Субподрядчика.

Риск. Субподрядчик не видел и не согласовывал экономические санкции основного договора Генподрядчика с [СКРЫТО], но может фактически отвечать за них без установленного верхнего предела.

Что менять. Компенсация только прямого реального ущерба, документально подтвержденного и находящегося в непосредственной причинной связи с доказанной виной Субподрядчика; исключить упущенную выгоду, косвенные потери и санкции по чужому договору, если их размер заранее не был раскрыт и согласован.

5.7. Пункт 8.5 — наиболее опасная финансовая оговорка

Правовая природа. Это договорное возмещение имущественных потерь по ст. 406.1 ГК РФ. Оно может возникать без нарушения обязательства. В отличие от обычной неустойки, закон существенно ограничивает возможность судебного уменьшения согласованного размера таких потерь.

Что написано. Субподрядчик возмещает потери из-за требований третьих лиц/властей, увеличения налоговой или таможенной нагрузки и иных обстоятельств, не связанных с нарушением Субподрядчика. Отдельно предусмотрены НДС, 25% непризнанных расходов по налогу на прибыль, потенциальные и начисленные штрафы/пени; размер не ограничен ценой договора.

Что менять. Удалить общий «безвиновный» абзац. Налоговую оговорку оставить только для окончательных, вступивших в силу требований, непосредственно возникших из недостоверности документов/операций Субподрядчика; предоставить ему право участвовать в проверке и обжаловании; убрать «потенциальные» суммы и удержания по другим договорам; ввести лимит.

5.8. Односторонний зачет

Что в договоре. П. 6.11 позволяет Генподрядчику зачесть начисленные неустойки и убытки в счет оплаты работ после письменного уведомления.

Риск. Даже спорная претензия превращается в фактическое удержание денежных средств. Финансовая инициатива и судебные расходы переносятся на Субподрядчика.

Что менять. Зачет — только по суммам, письменно признанным Субподрядчиком или подтвержденным вступившим в силу судебным актом. Неоспариваемая часть КС-2/КС-3 оплачивается безусловно.

5.9. Заверения об обстоятельствах

Что в договоре. Раздел 9 включает широкие заверения о финансовом состоянии, судебных/административных взысканиях, налоговой задолженности и полноте любой информации. За недостоверность любого заверения предусмотрена неустойка в размере всей цены договора.

Риск. Даже спорная/неумышленная неточность может быть превращена в требование на [СКРЫТО]. плюс односторонний отказ.

Что менять. Ответственность только за существенное недостоверное заверение, которое Субподрядчик дал умышленно или вследствие грубой неосторожности и на которое Генподрядчик разумно полагался. Санкция — реальные прямые убытки либо согласованный ограниченный штраф.

6. Текстовые противоречия и признаки шаблонной сборки

- ТЗ п. 10.3 требует согласовывать временную схему дорожного движения с органами муниципалитета [СКРЫТО], хотя объект находится в [СКРЫТО]. Это необходимо исправить до подписания.
- Основной договор п. 5.2 устанавливает 24 месяца гарантии на восстановленное благоустройство, а ТЗ п. 10.12 — 3 года.
- П. 4.8.1 требует выполнить работы лично, но п. 5.2 распространяет гарантию на работы привлеченных субсубподрядчиков, а Приложение № 6 прямо регулирует раскрытие таких третьих лиц.
- П. 6.8 отсылает к порядку фиксации нарушений по п. 4.8.8, хотя п. 4.8.8 регулирует исполнение указаний Генподрядчика; фиксация нарушений описана в п. 4.8.7.
- Приложение № 4 указывает, что классификация КС/ОС/С определяется актом из Приложения № 5, тогда как форма акта и классификация фактически содержатся в Приложении № 3.
- П. 3.2 говорит о твердой цене, но одновременно об окончательной стоимости по фактически выполненным работам — экономический механизм не определен однозначно.
- П. 4.8.15 требует передавать оригиналы первичных документов нарочным, тогда как п. 8.8 признает юридическую силу электронных документов; при работе через Диадок целесообразно прямо признать УПД/КС/счета-фактуры, подписанные УКЭП, оригиналами.
- ТЗ п. 10.11 использует термин «Подрядчик» в формулировке о точках электроснабжения, хотя основной договор разделяет Генподрядчика и Субподрядчика. Нужно конкретно определить ответственную сторону.

7. Что обязательно запросить у Генподрядчика

- Подписанное Приложение № 7 — локальный сметный расчет № [СКРЫТО] с единичными расценками, объемами и перечнем материалов.
- Полный комплект рабочей документации, относящийся именно к [СКРЫТО] и границам работ Субподрядчика, с ведомостью листов/реviz
- Все приложения к Техническому заданию, включая Стандарт С-ГК-В8-12 «Безопасное выполнение земляных работ» и Регламент Р-ГК-В8-04 «Проект производства работ. Требования», а также применимые ЛНА Заказчика.
- Письменный перечень обязательной исполнительной документации именно по фактическому объему Субподрядчика.
- Перечень персонала/квалификаций и техники, которые должны быть согласованы, а также подтверждение возможности допуска в сроки договора.
- Акт/схему передачи фронта работ, точки подключения, места складирования, маршруты техники и границы ответственности.
- Письменное подтверждение, какие расходы по разрешениям, благоустройству, вывозу/утилизации, металлолому, лабораторному контролю, техническому освидетельствованию и экспертизе промышленной безопасности учтены в цене [СКРЫТО].

8. Приоритет переговоров

Категория	Что требовать	Допустимый компромисс
НЕОБХОДИМО	Смета №7; закрытый объем; срок от допуска/фронта; конечный срок оплаты; ограничение 8.5; запрет спорного зачета; лимит штрафов; корректировка ТЗ 12.4.	Без этих изменений остаточный риск остается несоразмерным цене договора.
ЖЕЛАТЕЛЬНО	Аванс 30%; снижение гарантии/ограничение ее только собственными работами; компенсация материалов и демобилизации при отказе; подсудность Хакасия; корректировка заверений.	При отказе от аванса — безусловный короткий срок оплаты и право приостановки при просрочке.
ТЕХНИЧЕСКАЯ ПРАВКА	[СКРЫТО] → [СКРЫТО]; внутренние ссылки приложений/пунктов; единый срок благоустройства; ЭДО; терминология «Подрядчик/Субподрядчик».	Исправить до подписания, чтобы избежать споров о толковании и штрафах.

9. Правовая опора предлагаемых изменений

- Ст. 406.1 ГК РФ — возмещение имущественных потерь может быть согласовано между предпринимателями и не требует нарушения обязательства; поэтому объем, основания и предел такого возмещения нужно формулировать предельно точно.
- Ст. 717 ГК РФ — если договором не установлено иное, при свободном отказе заказчика подрячку оплачивается выполненная часть и возмещаются предусмотренные законом убытки; договор может изменить эту модель, поэтому п. 4.7.4 требует специальной защиты Субподрядчика.
- Ст. 720 ГК РФ — по общему правилу приемка без проверки ограничивает ссылки заказчика на явные недостатки, если договором не предусмотрено иное; п. 4.7.7 как раз устанавливает менее выгодное для Субподрядчика «иное».
- Ст. 753 ГК РФ — сдача/приемка строительных работ оформляется актом; при отказе одной стороны акт может быть подписан другой стороной с отметкой об отказе. Условие о мотивированном отказе и одностороннем акте целесообразно подробно закрепить в договоре.
- Ст. 333 ГК РФ — предприниматель может заявлять об уменьшении явно несоразмерной неустойки, но для договорной неустойки между предпринимателями закон устанавливает повышенный порог; рассчитывать на последующее снижение штрафов вместо их согласования до подписания рискованно.
- Ст. 431.2 ГК РФ — заверения об обстоятельствах создают самостоятельные последствия; объем заверений и санкции должны быть соразмерны и связаны с существенными для сделки обстоятельствами.

РЕКОМЕНДАЦИЯ ПО ПОДПИСАНИЮ

Подписывать договор целесообразно только одновременно с протоколом разногласий, который прямо признается неотъемлемой частью договора и имеет приоритет при противоречии. До подписи должны быть переданы Приложение № 7 и все обязательные ЛНА/регламенты/рабочая документация, на которые возлагается ответственность Субподрядчика.

ПРОТОКОЛ РАЗНОГЛАСИЙ

к Договору субподряда № [СКРЫТО] от [СКРЫТО].

[СКРЫТО], именуемое «Генподрядчик», и [СКРЫТО], именуемое «Субподрядчик», согласовали следующие изменения и дополнения к Договору субподряда № [СКРЫТО] от [СКРЫТО]. В части, не затронутой настоящим Протоколом, условия Договора сохраняются.

ПРИОРИТЕТ ПРОТОКОЛА

Настоящий Протокол является неотъемлемой частью Договора. При наличии противоречий между Договором, Техническим заданием, приложениями, рабочей документацией, внутренними стандартами/регламентами и настоящим Протоколом преимущественную силу имеют положения настоящего Протокола.

№	Пункт	Редакция/содержание Генподрячика	Редакция Субподрячика
1	Новый п. 1.2.1	В Договоре отсутствует специальное правило о закрытом перечне работ и приоритете сметы.	Дополнить: «Перечень и объем Работ Субподрячика являются исчерпывающими и определяются подписанными обеими Сторонами Приложением № 7 (Локальный сметный расчет) и Ведомостью объемов работ. Требования Технического задания, рабочей документации и иных документов, которые влекут увеличение объема, стоимости материалов/ресурсов, трудоемкости или продолжительности Работ сверх прямо учтенных в Приложении № 7, не входят в Цену Договора и выполняются только после подписания Сторонами дополнительного соглашения о цене и сроках».
2	Приложение № 7	В представленном пакете Приложение № 7 упомянуто, но сама локальная смета отсутствует.	«Приложение № 7 — Локальный сметный расчет № [СКРЫТО] — подлежит передаче и подписанию Сторонами одновременно с Договором. До подписания Приложения № 7 обязанность Субподрячика приступить к Работам и течение сроков по п. 2.1 не возникают».
3	п. 2.1	«Начало выполнения работ: с момента подписания настоящего Договора. Окончание выполнения работ: по [СКРЫТО] г.»	Изложить: «Срок выполнения Работ начинается теч с рабочего дня, следующего за датой наступления последнего из событий: (1) подписан Договор и Приложение № 7; (2) Генподрядчиком передан по акту готовый фронт работ; (3) передан полный комплект рабочей/исходной документации; (4) согласован ППР; (5) Заказчиком/Генподрядчиком оформлен допуск персонала и техники Субподрячика; (6) обеспечены необходимые пропуски и доступ на объект. Окончательный срок Работ продлевается на весь период задержки любого из указанных событий, а также на период простоя/приостановки не по вине Субподрячика. Срок после фактического допуска составляет не менее 15 рабочих дней, если иной срок письменно не согласован Сторонами».
4	п. 3.2	Цена названа твердой, при этом «окончательная стоимость определяется по фактически выполненным работам, подтвержденным Генподрядчиком/Заказчиком».	Изложить: «Цена Договора является твердой применительно к исчерпывающему объему Работ по подписанному Приложению № 7. Уменьшение цены допускается только при письменном согласовании Сторонами исключения части Работ. Увеличение объема/трудоемкости/затрат оформляется дополнительным соглашением. Подтверждение объемов Заказчиком не может являться самостоятельным условием уменьшения стоимости Работ, фактически выполненных и сданных Генподрядчику».
5	п. 3.3	Оплата в течение 15 рабочих дней после КС-2/КС-3, исполнительной документации и получения Генподрядчиком средств от Заказчика.	Изложить: «Генподрядчик выплачивает Субподрядчику аванс в размере 30% цены Договора в течение 5 рабочих дней после подписания Договора и Приложения № 7. Оставшиеся 70% оплачиваются в течение 15 рабочих дней с даты подписания КС-2 и КС-3 либо наступления предусмотренной Договором приемки по умолчанию. Получение или неполучение Генподрядчиком денежных средств от Заказчика не влияет на срок и обязанность оплаты Субподрядчику».
6	Новый п. 3.3.1	Отсутствует конечный механизм при уклонении от приемки.	Дополнить: «Если в установленный Договором срок Генподрядчик не подписал КС-2/КС-3 и не направил мотивированный письменный отказ с конкретным перечнем недостатков и ссылками на требования Договора/РД, Работы считаются принятыми на 11-й календарный день с даты получения полного комплекта документов, а срок оплаты исчисляется с этой даты. Субподрядчик вправе оформить односторонние КС-2/КС-3 с отметкой об уклонении Генподрядчика».
7	п. 4.5	Оплата консервации предусмотрена без отдельного предельного срока расчетов.	Дополнить: «Фактически выполненные до консервации Работы и документально подтвержденные расходы на прекращение, консервацию и демобилизацию оплачиваются Генподрядчиком в течение 15 рабочих дней с даты получения соответствующих документов, независимо от расчетов Генподрядчика с Заказчиком».
8	п. 4.6.2 и новый п. 4.6.2.1	Генподрядчик обязан предоставить необходимую рабочую документацию, но сроки/последствия не определены.	Изложить/дополнить: «До начала срока Работ Генподрядчик передает Субподрядчику полный комплект актуальной рабочей и исходной документации по описи, обеспечивает передачу фронта работ, доступ/пропуска и согласования со стороны Заказчика. Изменение или неполнота документации, задержка доступа, допуска, согласования ППР и иных действий Генподрядчика/Заказчика автоматически продлевают сроки Субподрячика на соответствующий период плюс разумный срок на мобилизацию и влекут возмещение документально подтвержденного простоя, если он возник».

№	Пункт	Редакция/содержание Генподрячика	Редакция Субподрячика
9	п. 4.6.4	Приемка в течение 10 дней; нет четкой приемки по умолчанию.	Дополнить в конце: «Отказ от подписания должен быть мотивированным, содержать конкретный перечень несоответствий и срок их устранения, разумный с учетом характера дефекта. Отсутствие мотивированного отказа в течение 10 календарных дней означает приемку Работ без замечаний. Замечания, не препятствующие использованию результата Работ и устранимые без существенных затрат, не являются основанием для отказа от приемки всего объема».
10	п. 4.7.4	Генподрячик может отказаться в любое время, оплатив только выполненную часть.	Изложить: «При отказе Генподрячика от Договора не вследствие нарушения Субподрячика Генподрячик оплачивает фактически выполненные Работы, стоимость приобретенных для объекта невозвратных/специально изготовленных материалов, расходы на мобилизацию и демобилизацию, а также иные документально подтвержденные убытки, вызванные прекращением Договора, в пределах, предусмотренных ст. 717 ГК РФ».
11	п. 4.7.5	Допускаются односторонние изменения технической документации с дополнительными работами до 10% стоимости.	Изложить: «Генподрячик вправе инициировать изменения технической документации. Если изменение влияет на объем, стоимость, трудоемкость, технологию, потребность в материалах/технике или срок Работ, Субподрячик выполняет затронутые Работы только после подписания дополнительного соглашения о цене и сроках. До его подписания приостановка соответствующей части Работ не является просрочкой Субподрячика».
12	п. 4.7.6	Генподрячик вправе изменить объем конкретного вида работ без увеличения цены Договора.	Исключить. Взамен: «Изменение объема каждого вида Работ оформляется двусторонним письменным соглашением с соответствующей корректировкой цены и/или срока. Одностороннее увеличение объема без увеличения цены не допускается».
13	п. 4.7.7	Генподрячик, принявший работу без проверки, не лишается права ссылаться на явные недостатки.	Исключить. Применяется порядок приемки и последствий приемки, предусмотренный ст. 720 ГК РФ и п. 4.6.4 Договора в редакции настоящего Протокола.
14	п. 4.8.1 и п. 6.9	Работы должны выполняться лично; за нарушение — штраф 5% цены Договора.	Изложить п. 4.8.1: «Субподрячик вправе привлекать к выполнению отдельных специализированных работ субсубподрячиков/третьих лиц при предварительном письменном уведомлении Генподрячика и соблюдении процедуры допуска Заказчика. Согласование не может быть необоснованно задержано или отклонено». Пункт 6.9 исключить.
15	п. 4.8.2	При выявлении дополнительных работ Субподрячик ожидает ответа до 15 календарных дней; при отсутствии ответа должен приостановиться.	Изложить соответствующий абзац: «Генподрячик обязан дать письменный ответ на уведомление о дополнительных работах в течение 3 рабочих дней. До согласования дополнительного соглашения Субподрячик вправе не выполнять соответствующие работы. Срок исполнения Договора продлевается на период согласования и вызванной им приостановки, а документально подтвержденный простой возмещается Генподрячиком».
16	п. 4.8.10; 5.3	Субподрячик устраняет недостатки в сроки, указанные Генподрячиком.	Изложить: «Срок устранения подтвержденных недостатков определяется Сторонами с учетом характера, технологии, доступности материалов и допуска на объект и должен быть разумным. При отсутствии соглашения срок не может быть менее 5 рабочих дней, кроме аварийной ситуации, непосредственно создающей угрозу жизни, здоровью или сохранности объекта».
17	п. 4.8.15; 8.8	Первичные документы должны передаваться оригиналами нарочным; одновременно признается электронный обмен.	Дополнить: «Документы, подписанные уполномоченными представителями Сторон усиленной квалифицированной электронной подписью через оператора ЭДО, признаются оригиналами и не требуют дублирования на бумажном носителе. Срок передачи бумажных экземпляров не является условием оплаты документов, уже надлежащим образом подписанных через ЭДО».
18	п. 4.8.16; ТЗ 11.3	На Субподрячика возлагается широкий объем исполнительной/технической документации, включая техосвидетельствование/экспертизу.	Дополнить: «Субподрячик передает только исполнительную и техническую документацию, непосредственно относящуюся к выполненному им объему Работ и прямо перечисленную в согласованном Сторонами Перечне исполнительной документации. Экспертиза промышленной безопасности, техническое освидетельствование трубопровода в целом и документы по работам иных лиц не входят в обязанности/цену Субподрячика, если прямо не включены отдельной позицией в Приложение № 7».
19	п. 4.8.18–4.8.20	Безусловные обязанности по договору на вывоз/утилизацию, экологическим платежам и проекту нормативов отходов.	Изложить: «Указанные обязанности выполняются Субподрячиком только в той мере, в какой они прямо возложены на него действующим законодательством применительно к конкретным отходам и деятельности на объекте и учтены в Приложении № 7. Обязанности, относящиеся к собственнику объекта, Заказчику или иному оператору, на Субподрячика не переносятся».
20	п. 5.2; ТЗ 10.12	10-летняя гарантия; 24 месяца на благоустройство в договоре и 3 года в ТЗ; гарантия достижения показателей объекта.	Изложить: «Субподрячик гарантирует качество исключительно выполненными им Работ и примененными им материалов. Гарантийный срок на строительную часть Работ Субподрячика составляет 5 лет, на восстановленное благоустройство — 24 месяца с даты приемки соответствующих Работ. Гарантия не распространяется на дефекты проектной/рабочей документации, давальческих материалов, нормальный износ, нарушение эксплуатации, вмешательство или работы Генподрячика/Заказчика/третьих лиц, а также на показатели объекта, зависящие от работ вне объема Субподрячика».
21	п. 5.2 (аварийные работы), 5.7–5.8	Возможны односторонние акты и последующее взыскание расходов.	Изложить соответствующие положения: «В аварийной ситуации Генподрячик вправе принять неотложные меры для предотвращения ущерба, предварительно уведомив Субподрячика любым доступным способом, если это объективно возможно. Расходы возмещаются Субподрячиком только при документально подтвержденной причинной связи аварии с дефектом его Работ и его ответственностью. При споре о причинах проводится независимая экспертиза. Односторонний акт сам по себе не является безусловным доказательством вины и размера ответственности Субподрячика».
22	п. 6.2	За просрочку оплаты — только проценты по ст. 395 ГК РФ.	Изложить: «За просрочку оплаты Генподрячик уплачивает Субподрячику пеню 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки, но не более 10% просроченной суммы. Уплата пени не освобождает от оплаты основного долга».

№	Пункт	Редакция/содержание Генподрядчика	Редакция Субподрячика
23	п. 6.3	Несколько видов пени 0,1% от цены договора/этапа, включая «иные обязательства».	Изложить: «За виновную просрочку конечного срока Работ Субподрядчик уплачивает пени 0,05% от стоимости просроченной части Работ за каждый день, но не более 10% стоимости такой части. Пени за начальный срок, отдельные промежуточные действия и иные обязательства не начисляются одновременно за одно и то же нарушение. Ответственность исключается за периоды задержки/простоя по причинам Генподрядчика, Заказчика, изменений РД, отсутствия допуска, фронта работ или иных обстоятельств вне контроля Субподрядчика».
24	п. 6.4	Штрафная неустойка 0,2% на остаток предоплаты при просрочке более 10 дней, хотя порядок предоплаты в Договоре не установлен.	Исключить как неприменимый при отсутствии отдельного аванса. При согласовании аванса по настоящему Протоколу возврат неотработанной части производится только при прекращении Договора по вине Субподрядчика после сверки фактически выполненных Работ и приобретенных для объекта материалов; штраф на период до предъявления требования не начисляется.
25	п. 6.5–6.6	0,1% цены за день просрочки гарантийного ремонта и штраф 20% стоимости некачественных работ.	Изложить: «Пеня за виновную просрочку согласованного срока устранения подтвержденного гарантийного дефекта — 0,05% стоимости дефектной части Работ за день, максимум 10%. Дополнительный штраф 20% исключить. Генподрядчик вправе взыскать документально подтвержденные разумные расходы на устранение дефекта третьим лицом только после предоставления Субподрядчику возможности устранить дефект в согласованный срок, кроме неотложной аварийной ситуации».
26	п. 6.7	За задержку исполнительной документации Генподрядчик может задержать оплату и взыскать 0,07% за день.	Изложить: «Задержка отдельного документа, не препятствующего приемке и безопасному использованию результата, не дает права удерживать оплату всего объема Работ. Удержание допускается только в части стоимости Работ, приемка которых объективно невозможна без конкретного отсутствующего документа. Штрафная неустойка по п. 6.7 исключается».
27	п. 6.8 и Приложение № 4	Штрафы за ПБиОТ: [СКРЫТО].; [СКРЫТО] за несчастные случаи.	Изложить: «Штраф применяется только за нарушение, прямо предусмотренное применимым документом, переданным Субподрядчику до начала Работ, при доказанной вине Субподрядчика и надлежащей фиксации нарушения. За одно фактическое событие применяется одна договорная санкция. Штраф за С/ОС/КС — соответственно [СКРЫТО]. Совокупный размер штрафов по Приложению № 4 не может превышать 10% цены Договора. Ответственность за несчастный случай определяется по результатам расследования в порядке законодательства РФ; специальные договорные штрафы [СКРЫТО]. исключить, сохранив обязанность возместить доказанный прямой ущерб в части ответственности Субподрядчика».
28	п. 6.10	Субподрядчик возмещает все штрафы, пени, судебные издержки Генподрядчика/Заказчика при нарушениях по его вине.	Изложить: «Субподрядчик возмещает Генподрядчику только документально подтвержденный прямой реальный ущерб, непосредственно возникший вследствие доказанного виновного нарушения Субподрядчика. Не возмещаются упущенная выгода, косвенные/репутационные потери, внутренние расходы и договорные санкции, предусмотренные иными договорами Генподрядчика, если конкретный размер и основание таких санкций не были письменно раскрыты и приняты Субподрядчиком до начала Работ. Двойное взыскание за одно нарушение не допускается».
29	Новый п. 6.10.1	Общий лимит ответственности отсутствует.	Дополнить: «Совокупная договорная ответственность Субподрядчика по Договору, включая неустойки, штрафы, убытки, возмещение расходов и имущественных потерь, не может превышать 20% цены Договора, кроме ущерба жизни/здоровью, причиненного умышленными действиями Субподрядчика, и случаев, когда ограничение прямо запрещено императивной нормой закона».
30	п. 6.11	Генподрядчик вправе зачесть самостоятельно начисленные неустойки и убытки из оплаты.	Изложить: «Зачет требований Генподрядчика в счет оплаты Работ допускается только в отношении сумм, письменно признанных Субподрядчиком либо установленных вступившим в законную силу судебным актом. Наличие претензии не дает Генподрядчику права удерживать или не оплачивать бесспорную стоимость принятых Работ».
31	п. 7.3	Споры — Арбитражный суд [СКРЫТО].	Изложить: «Споры, не урегулированные претензионным порядком, рассматриваются в арбитражном суде по месту нахождения ответчика».
32	п. 8.3	Все прежние письменные и устные договоренности аннулируются.	Дополнить: «Технические/коммерческие предложения, согласованные ведомости объемов, переписка о границах Работ и иные документы, прямо перечисленные в Приложении № 7 или отдельном Перечне исходных документов, сохраняют силу и являются частью согласованного объема. Документы, не переданные Субподрядчику до подписания Договора, не могут устанавливать для него дополнительные обязанности, штрафы или расходы без письменного согласования».
33	п. 8.4	Широкие основания немедленного одностороннего отказа Генподрядчика.	Изложить: «За исключением грубого нарушения, создающего непосредственную угрозу жизни/здоровью или объекту, односторонний отказ по причине нарушения Субподрядчика допускается после письменного предупреждения с описанием нарушения и предоставления не менее 5 рабочих дней на его устранение. При прекращении Договора производится приемка и оплата фактически выполненных Работ и материалов в порядке настоящего Протокола».
34	п. 8.5	Возмещение имущественных потерь, не связанных с нарушением Субподрядчика, включая требования третьих лиц/государства, рост налоговой/таможенной нагрузки и иные потери.	Первый абзац п. 8.5 исключить. Изложить оставшуюся часть: «Субподрядчик возмещает имущественные потери Генподрядчика только в случаях, прямо перечисленных в настоящем пункте, при наличии непосредственной связи потерь с недостоверностью документов, налоговой отчетностью или хозяйственными операциями Субподрядчика по настоящему Договору. Общие предпринимательские, регуляторные, таможенные, валютные, налоговые и иные риски деятельности Генподрядчика Субподрядчику не передаются».

№	Пункт	Редакция/содержание Генподрядчика	Редакция Субподрячика
35	п. 8.5 — налоговые потери	Возмещение НДС, 25% непризнанных расходов, потенциальных/начисленных штрафов и пеней; размер не ограничен ценой договора.	Изложить: «Налоговые потери возмещаются только после вступления в силу решения налогового органа либо судебного акта, которым отказ/доначисление непосредственно связан с нарушением Субподрядчиком налогового законодательства или недостоверностью представленных им документов по данному Договору. Генподрядчик обязан незамедлительно предоставить Субподрядчику материалы проверки и возможность участвовать в подготовке возражений/обжаловании. Потенциальные налоги, штрафы и пени до их окончательного установления возмещению не подлежат. Максимальный размер возмещения ограничивается ценой Договора, кроме умышленного налогового правонарушения Субподрядчика».
36	п. 8.5.1	При АСК НДС-2 Субподрядчик должен урегулировать расхождения; убытки удерживаются из любых сумм, включая другие договоры.	Изложить: «Получение информационного письма/требования о расхождениях само по себе не является основанием для удержания денежных средств. Субподрядчик обязан предоставить пояснения и документы по операциям в разумный срок. Удержание сумм возможно только после окончательного установления налоговых потерь в порядке п. 8.5 в редакции настоящего Протокола. Удержания по иным договорам между Сторонами не допускаются».
37	п. 8.6	Уступка без согласия влечет штраф в размере суммы уступленного требования.	Изложить: «Уступка денежных требований Субподрядчика допускается с предварительным письменным уведомлением Генподрядчика. Передача иных прав/обязанностей требует письменного согласия другой Стороны. Штраф в размере уступленного требования исключить».
38	п. 8.11–8.19	Широкая передача/лицензирование интеллектуальных прав, включая 99-летний срок и запрет собственного использования результатов.	Изложить в части применимости: «Исключительные права на разработки, формы документов, ППР-шаблоны, методики, технологии, ноу-хау, программное обеспечение и иные РИД, созданные/приобретенные Субподрядчиком до Договора или независимо от него, сохраняются за Субподрядчиком. Генподрядчику предоставляется только неисключительное право использовать переданную в составе исполнительной документации информацию в объеме, необходимом для эксплуатации, ремонта и реконструкции конкретного объекта. Исключительные права на специально созданный по техническому заданию РИД передаются только если такой РИД прямо идентифицирован в отдельном акте и его создание оплачено в составе цены».
39	п. 9.1.11	Стороны заявляют, что Договор не содержит обременительных условий, с которыми они не согласны.	Исключить как не относящийся к фактическому исполнению и не влияющий на права Сторон по применимому законодательству.
40	п. 9.2–9.3	За любое недостоверное заверение — неустойка в размере всей цены Договора и право на отказ.	Изложить: «Ответственность возникает только за существенное недостоверное заверение, которое Сторона дала умышленно или вследствие грубой неосторожности, зная или должна была знать о его существенности и на которое другая Сторона разумно полагалась при заключении Договора. Неустойка — 5% цены Договора; сверх нее возмещается только документально подтвержденный прямой ущерб в части, не покрытой неустойкой, с учетом общего лимита ответственности».
41	ТЗ п. 10.3	Указано согласование схем организации дорожного движения с органами муниципалитета [СКРЫТО].	Исправить «[СКРЫТО]» на «[СКРЫТО]» и дополнить: «Обязанность Субподрядчика по разработке/согласованию схем возникает только если соответствующие работы включены отдельной позицией в Приложение № 7 и оплачиваются в его составе».
42	ТЗ п. 10.4–10.6	Разрешения на земляные работы, восстановительная стоимость зеленых насаждений, утилизация/дробление ЖБИ, полное благоустройство, металлолом.	Дополнить: «Каждая из перечисленных обязанностей выполняется Субподрядчиком только в объеме и за стоимость, прямо предусмотренные Приложением № 7. Сверхсметные платежи органам власти, стоимость восстановления за пределами переданного фронта работ и расходы, вызванные изменением исходных данных/РД, оплачиваются Генподрядчиком дополнительно».
43	ТЗ п. 10.11	«Подрядчик самостоятельно обеспечивает точки подключения для электроснабжения объектов...» — сторона не определена однозначно.	Изложить: «Генподрядчик обеспечивает доступ к согласованной точке подключения электроснабжения на объекте. Расходы Субподрядчика на временные сети/кабели в пределах переданного фронта учитываются только в объеме, предусмотренном Приложением № 7».
44	ТЗ п. 12.4	При отсутствии исходной документации у Генподрядчика Субподрядчик собирает ее своими силами и за свой счет, срок не увеличивается.	Исключить второй абзац. Взамен: «Исходные данные и документация, необходимые для Работ, предоставляются Генподрядчиком. При их отсутствии Стороны согласовывают дополнительный объем по сбору данных, стоимость и срок. До предоставления/согласования соответствующий срок Работ приостанавливается без ответственности Субподрядчика».
45	Приложение № 4	Ссылка на классификацию по Приложению № 5, при фактическом расположении формы акта/классификации в Приложении № 3.	Исправить внутреннюю ссылку после согласования окончательной структуры приложений. Штраф не может применяться при неоднозначной/ошибочной ссылке на основание и процедуру его начисления.
46	Приложение № 5	Заявка на допуск персонала подается за 20 рабочих дней до начала.	Дополнить: «Указанный срок является организационным сроком Генподрядчика/Заказчика и не сокращает договорный срок выполнения Работ Субподрядчиком. Если на дату подписания Договора 20-дневный срок объективно не может быть соблюден, начало договорного срока переносится до фактического допуска без штрафов/пеней и иных неблагоприятных последствий для Субподрядчика».
47	Новый раздел «Приоритет документов»	Отсутствует.	Дополнить: «При противоречии документов применяется следующий приоритет: (1) Протокол разногласий; (2) дополнительные соглашения, подписанные после него; (3) Договор; (4) Приложение № 7 и согласованная Ведомость объемов работ — в части объема/цены; (5) Техническое задание — в части технических требований к работам, входящим в смету; (6) рабочая документация; (7) иные документы и ЛНА, переданные до начала Работ. Документ более низкого приоритета не может увеличивать цену, объем, ответственность или сокращать срок без письменного соглашения Сторон».

Заключительные положения Протокола

- 1. Настоящий Протокол разногласий вступает в силу одновременно с Договором и является его неотъемлемой частью.
- 2. В случае противоречия настоящего Протокола с положениями Договора и его приложений применяются положения настоящего Протокола.
- 3. До передачи и подписания Приложения № 7, полного комплекта рабочей документации и применимых внутренних стандартов/регламентов, прямо устанавливающих обязанности Субподрядчика, Субподрядчик не считается просрочившим начало Работ.
- 4. Стороны подтверждают, что все изменения цены, объема и сроков Работ оформляются в письменной форме уполномоченными представителями, в том числе через систему ЭДО с использованием УКЭП.

Генподрядчик

[СКРЫТО]

Генеральный директор [СКРЫТО]

_____ / _____ /

Субподрядчик

[СКРЫТО]

Директор [СКРЫТО]

_____ / _____ /

Примечание для Субподрядчика: перед отправкой контрагенту рекомендуется удалить из экземпляра для контрагента Часть I (аналитическое заключение) и направлять только Часть II — Протокол разногласий. В настоящем файле обе части объединены для удобства внутренней работы.