

СТО МИ «Алгоритм проверки договоров по инвестиционно-строительному проекту»

Разработан: Орлов В.М.

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий стандарт организации описывает общий алгоритм проверки офисом управления проектами договоров, заключаемых участниками команды ИСП в рамках реализации инвестиционно-строительного проекта по технологии develop-man.
- 1.2. Ответственным за проверку заключаемых договоров по ИСП со стороны офиса управления проектами является назначенный на данный ИСП специалист информационной и технической поддержки инвесторов (далее – Координатор).
- 1.3. Проверка договора по ИСП осуществляется Координатором после включения его в цикл согласования ответственным за заключение договора участником команды ИСП (далее – Ответственным менеджером) согласно п. 2.4.1 СТО УП «Регламент заключения договоров по инвестиционно-строительному проекту».
- 1.4. Проверка рассматриваемого договора по ИСП основана на правильности его создания и соблюдении всех относящихся к нему требований, в том числе отдельных решений (утвержденных по организации инвестору) и СТО, входящих в систему стандартов бренда develop-man.
- 1.5. Проверка договоров по ИСП осуществляется Координатором на основании заключенного договора между офисом управления проектами и организацией инвестором, согласно условиям которого ему необходимо обеспечить выявление и сокращение возникающих рисков в ходе реализации ИСП.
- 1.6. Основные требования и действия, выполняемые Координатором при контроле заключаемых договоров по ИСП, установлены СТО УП «Требования для контроля за исполнением ИСП со стороны специалиста информационной и технической поддержки инвесторов».
- 1.7. Трудоемкость Координатора и дальнейшие действия при её превышении в рамках сопровождения одного ИСП установлены п. 1.3 СТО УП «Требование для контроля за исполнением ИСП со стороны специалиста информационной и технической поддержки инвесторов».
- 1.8. Настоящий СТО обязателен для исполнения всеми участниками системы стандартов бренда develop-man, в том числе Координатором.
- 1.9. При использовании данного СТО применяются требования действующих редакций документов, на которые сделаны ссылки в тексте настоящего СТО.

2. Основные действия при проверке нового СТД по ИСП

2.1. Общий алгоритм проверки Координатором стандартных типовых договоров (далее – СТД), заключаемых командой ИСП в рамках реализации ИСП, представлен на рисунке 1:



Рисунок 1 – Общий алгоритм проверки Координатором СТД по ИСП

2.2. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента отправки на согласование проекта СТД по ИСП Координатор обязан последовательно проверить:

2.2.1. Соответствие выбранной программы СТД:

- 1) вложенным в него условиям закупки товаров/работ/услуг;
- 2) логическому ходу реализации соответствующего ИСП.

2.2.2. Соответствие формы проверяемого СТД требованиям СТО УП «Рекомендуемые для применения стандартные типовые договоры по пакетам работ». В случае выявления несоответствия выбранной Ответственным менеджером формы договора рекомендуемой, то данный договор считается рискованным.

2.2.3. Выполнение всех требований п. 2.1.1 СТО УП «Регламент заключения договора по инвестиционно-строительному проекту».

2.2.4. Наличие в карточке договора следующих, относящихся к нему, документов:

- 1) всех актуальных приложений, необходимых для заключения и являющихся обязательными по условиям заключаемого договора (которые, в том числе, должны быть приложены в формате «*.pdf» и отдельными файлами). При отсутствии хотя бы 1 (одного) из таких приложений Координатор отклоняет рассматриваемый договор;
- 2) ссылки на письмо, в котором указано обоснование выбора контрагента (с которым заключается договор) согласно требованиям пунктов 2.2.6 и 2.2.8 СТО УП «Регламент заключения договора по инвестиционно-строительному проекту»;

3) ссылок на соответствующие смежные договоры. Если смежные договоры находятся в разработке, то об этом Ответственным менеджером в карточке договора должна быть сделана соответствующая отметка;

4) обоснования трудоемкости работ/услуг, т.е. ведомости подсчета трудозатрат (далее – ВПТ) и ссылки на её письменное согласование.

В исключительных случаях (установленных соответствующими СТО системы стандартов бренда developer-map, например, в п. 2.3.3 СТО УП «Регламент заключения СТД на оказание услуг машин и механизмов») взамен ВПТ может быть приложено письменное обоснование трудоемкости контрагента, которое должно быть согласовано с управляющим ИСП.

2.2.5. Обоснованность выбора контрагента на основании приложенного письма Ответственным менеджером, при этом Координатору необходимо проверить соблюдение всех требований для используемого варианта выбора контрагента согласно п. 2.2.6 СТО УП «Регламент заключения договора по инвестиционно-строительному проекту».

2.2.6. Правильность заполнения сторон по заключаемому договору (пример представлен на рисунке 2), в том числе:

- 1) поле «Организация» (должна быть указана организация инвестор для соответствующего ИСП);
- 2) поле «Представитель» (должно быть указано лицо, имеющее действующую доверенность с правом подписания договоров по соответствующему ИСП);
- 3) реквизиты сторон по договору;
- 4) указание оснований для сторон по договору (в том числе с указанием наименований документов, предоставляющих право подписания заключаемого договора);
- 5) правильность указания заказчика ТРУ и поставщика ТРУ;
- 6) правильность указания исполнителя (если двухсторонний договор, то галочка должна стоять в поле «Контрагент 1»);
- 7) правильность заполнения даты начала договора;
- 8) наличие присвоенного номера договора;
- 9) наличие даты окончания договора.

Договор | Дополнительная информация | Согласования | Подписанные файлы | Отметки по документу | Исполнение документа | Ответные документы

Скрыть реквизиты сторон

Организация:	Грандстрой ООО	ЗАКАЗЧИК	Контрагент 1	Учебный подполк ООО для обучения	ПОДРЯДЧИК
Представитель:	Исмаилов Мубариз Елчи-Оглы ИТ (управляющего)			Шильда Генрих Иванович, дир. обнучения (директора)	
ИНН:	7453717832			8603720373	
КПП:	744201021			860201001	
Адрес:	Россия, 454084, Челябинская, Челябинск, Каслинская, 5,			Россия, 454082, Челябинская, Челябинск, 1 Мая (Исаково), 89, 1, 2	
Ю. адрес:	Россия, 454084, Челябинская, Челябинск, Каслинская, 5,			Россия, 629600, Хanty-Мансийский Автономный округ - Югра, Никоневартоск., 11П	
Банк:	ЧБС ЧСБС «СМБ БАНК» г. ЧЕЛЯБИНСК			Западный промышленный парк, 3, п. 30	
БИК банка:	047501989			ВОЛГОГРАДСКИЙ Ф. ОАО КБ «ФЛОРА-МОСКВА», г. ВОЛГОГРАД	
Корр. счет:	3010181030000000000000			04198355	
Р/счет:	40702810804020001084			30101810400000000855	
ПИНФ:				40702810672000005814	
Основание:	Лице Исмаилов Мубариз Елчи-Оглы, действующего на основании Договора передачи функций единоличного исполнительного органа №П/С1 от 01.04.2014 г.			Лице Шильда Генрих Иванович, действующего на основании Устава	
	<input type="checkbox"/> Поставщик ТРУ <input checked="" type="checkbox"/> Заказчик ТРУ <input type="checkbox"/> Нет			<input checked="" type="checkbox"/> Поставщик ТРУ <input type="checkbox"/> Заказчик ТРУ <input type="checkbox"/> Нет	

Действия по документу, которые будут выполнены в фоновом режиме

Исполнитель: Внутренняя сторона Контрагент 1 Контрагент 2

Программа: СТД СМК 009-2012 Договор строительного подряда (из материалов Заказчика) (с изменениями №7)

Reg. № 21/009-2012/С юл | 28.06.2014 | Дата начала: 07.07.2014 | Дата окончания: 02.04.2015

Рисунок 2

2.2.7. Правильность заполнения во всех приложениях: наименования инвестиционного проекта, объекта заказчика и соответствие дат указанной дате начала договора (т.е. во всех приложениях, созданных при первоначальном заключении договора, должна быть указана такая же дата, как и в заключаемом договоре).

2.2.8. Правильность заполнения спецификации к договору, в том числе:

- 1) при выборе вида спецификации «Прайсовая»: указание объема закупаемых товаров/работ/услуг (далее – Ресурсов), либо ссылки на «Лимитную» спецификацию к данному договору;
- 2) всех полей: «Инвестиционный проект», «Объект Заказчика» и «Пакет работ»;
- 3) верный выбор закупаемых товаров/ работ/ услуг с сайта «ТРУ» в соответствии с логикой заключаемого договора;
- 4) соответствие указанных единичных ресурсов с закупаемыми Ресурсами, в том числе соответствие требованиям СТО УП «Описание пакетов работ верхнего уровня»;
- 5) актуальность цен на соответствующие Ресурсы;
- 6) не превышение общей фактической стоимости Ресурсов над:
 - общей рекомендуемой стоимостью Ресурсов с сайта «Ресурсы»;
 - суммы, указанной в коммерческом предложении выбранного контрагента.

Исключение: когда в карточке договора имеется письменное согласование превышения (или ссылка на него) согласно требованиям п. 2.2.7 СТО УП «Регламент заключения договора по инвестиционно-строительному проекту».

7) в случае, если по соответствующей организации инвестору приказом утверждены обоснованные цены на Ресурсы, то цены, указанные на них в проекте договора, не должны быть:

- завышены или занижены более чем на 15% (для жилых зданий);
- завышены более чем на ставку НДС и занижены более чем на 15% суммарно со ставкой НДС (для нежилых зданий).

Отклонения от данных ограничений цены (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) допускаются только в случае определения цены по результатам тендера. В остальных случаях контрагент обязан письменно предоставить

экономическое обоснование цены с разложением её на элементарные составляющие, на которое должна быть приложена ссылка в карточке договора.

8) не превышение стоимости позиций Ресурсов, составляющих 80% и более от общей суммы спецификации, над рекомендуемой на сайте «Ресурсы» (кроме случая, когда контрагент был выбран по варианту В – Безотлагательная закупка). В перечень проверки включаются позиции Ресурсов в порядке убывания их общей стоимости.

В случае, если на этапе проверки спецификации были выявлены замечания, то Координатор действует согласно требованиям п. 2.1.2 СТО УП «Требования для контроля за исполнением ИСП со стороны специалиста информационной и технической поддержки инвесторов».

2.2.9. Не превышение стоимости оказываемых работ/услуг/поставок одним контрагентом по ИСП в сравнении с другими заключаемыми/заключенными договорами на аналогичный вид работ/ услуг/поставок по параллельно реализуемым ИСП.

2.2.10. Не превышение лимита бюджета по соответствующему пакету работ согласно информации с сайта «Инвестиционные проекты».

2.2.11. Соответствие условиям заключаемого СТД разработанной ВПТ или обоснования трудоемкости (для договоров на выполнение работ и оказания услуг), в том числе:

1) наличие ссылки на письменное согласование приложенной ВПТ (в том числе её подписание ЭЦП исполнителем и (или) ответственным инженером-программистом расчетно-аналитических программ со стороны офиса управления проектами) для соответствующего пакета работ;

2) сумма заложенных в договоре трудозатрат должна совпадать с заложенным показателем по соответствующему пакету работ и ВПТ (либо обоснованию трудоемкости согласно п. 2.2.4 (подпункт 4) настоящего СТО).

Также для договоров на услуги машин и механизмов должен быть произведен перерасчет лимитов по использованию башенного крана согласно требованиям СТО УП «Определение нормативного количества работников под грузоподъемным краном».

2.2.12. Правильность заполнения всех имеющихся полей во вкладке «Дополнительная информация» в зависимости от условий заключаемого договора (пример для СТО СТД 019-2012 Договор строительного подряда на монтаж оборудования представлен на рисунке 3).

Договор	Дополнительная информация	Согласованы	Подписанные файлы	Отметки по документу	Исполнение документа	Ответные документы
Сумма по договору:			298788,75 руб.			
1. Размер авансового платежа в процентах			0			
2. Размер авансирования после подписания отчета в процентах			100			
3. Размер платежа при окончательном расчете в процентах			0			
4. день недели, время еженедельных селективных совещаний			утром в 8-45			
5. номер свидетельства о допуске, выданного СРО			2036.04.2010-7448068678-С-030			
6. наименование СРО			НП Саморегулируемая организация "Союз строительных компаний Урала и Сибири"			
7. Дата выдачи допуска СРО			13.10.2010			

Рисунок 3

2.2.13. Правильность заполнения списка согласующих согласно требованиям п. 2.4.9 СТО УП «Регламент заключения договора по инвестиционно-строительному проекту» и назначенного срока согласования: не менее трех полных рабочих дней (для СЭД – это четыре дня, а если на согласование попадают выходные, то четыре дня плюс количество выходных дней). День отправления на согласование входит в полный день согласования, если документ направлен до 12:00.

2.2.14. Правильность заполнения вкладки «Исполнение документа», в которой должны быть указаны следующие лица:

- Ответственный менеджер – ответственный участник команды ИСП;
- Контролер менеджера – соответствующий управляющий ИСП;
- Контролер – ответственный Координатор;
- Исполнитель – ответственный участник команды ИСП.

2.2.15. Правильность заполнения вариативных полей в тексте заключаемого СТД.

2.2.16. Корректность отображения спецификации к рассматриваемому договору на сайте «Инвестиционные проекты».

2.3. Во всех полях, заполнение которых не требуется в рамках заключаемого СТД, Ответственным менеджером должна быть указана пометка «Не требуется».

2.4. Проверка полученного на согласование договора по ИСП должна осуществляться Координатором в полном объеме при каждом цикле согласования, при этом все выявленные замечания должны письменно указываться в отметках по документу и (или) карточке договора.

2.5. В случае, если рассматриваемый договор заключается с контрагентом, с которым ранее был расторгнут аналогичный договор, то в карточке договора Ответственному менеджеру необходимо приложить ссылку на соответствующий расторгнутый договор.

3. Основные действия при проверке изменений к уже заключенному договору

3.1. Проверка измененных приложений к действующему договору по ИСП, полученных на согласование, должна осуществляться Координатором согласно требованиям СТО системы стандартов бренда develop-map, в том числе, раздела 2 настоящего СТО.

3.2. При изменении Ответственным менеджером приложений к действующему договору по ИСП Координатору необходимо проверить допустимость (возможность) внесенных изменений в соответствии с условиями заключенного договора и требованиям СТО системы стандартов бренда develop-map.

3.3. В случае изменения Ответственным менеджером спецификации к действующему договору, Координатору необходимо проверить соответствие требованиям СТО системы стандартов бренда develop-map, в том числе:

1) осуществлено ли Ответственным менеджером сторнирование старой редакции спецификации перед созданием новой в

договорах, у которых старая редакция спецификации заменяется новой;

При этом не сторнированные позиции старой редакции спецификации должны быть закрыты ПУД, а пакет работ новой спецификации соответствовать указанному пакету работ в старой редакции спецификации.

2) правильно ли сформирована спецификация, которая создана на пакет работ, на который отсутствует спецификация в действующем договоре.

4. Основные действия при расторжении договора

При получении на согласование договора в процессе его расторжения Координатору необходимо проверить:

- 1) правильность заполнения соглашения о расторжении договора;
- 2) наличие задолженности организации инвестора на указанную дату расторжения договора;
- 3) наличие подписанных ПУД, оплат и их оснований по выполненным работам/оказанным услугам/ поставкам;
- 4) осуществлено ли Ответственным менеджером сторнирование спецификации к расторгаемому договору.