# Договор на осуществление функций заказчика-застройщика

Договор

на осуществление функций заказчика-застройщика

[место заключения]                                   [число, месяц, год]

[Наименование инвестора], именуемое в дальнейшем "Инвестор", в лице [должность, Ф. И. О.], действующего на основании [Положения, устава, доверенности], с одной стороны и

[Наименование специализированной организации], именуемое в дальнейшем "Заказчик-застройщик", в лице [должность, Ф. И. О.], действующего на основании [Положения, устава, доверенности], с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Заказчик-застройщик обязуется за вознаграждение совершать по поручению Инвестора от своего имени, но за его счет юридические и иные действия, обеспечивающие [строительство, реконструкцию, капитальный ремонт] [наименование объекта капитального строительства] (далее - "Объект"), расположенного на земельном участке по адресу: [вписать нужное], а также выполнение инженерных изысканий и подготовку проектной документации.

2. Права и обязанности инвестора

2.1. Инвестор:

- обеспечивает полное и своевременное финансирование производимых работ в соответствии с условиями настоящего договора;

- незамедлительно предоставляет правоустанавливающие и иные документы, необходимые для оформления и получения исходно-разрешительной документации;

- участвует в работе приемочной комиссии.

2.2. В случае ненадлежащего исполнения Заказчиком-застройщиком своих обязанностей, Инвестор вправе привлечь другого заказчика-застройщика и отнести расходы на его привлечение на неисполнившего свои обязательства Заказчика-застройщика.

Подрядчик при этом обязан допустить привлеченного заказчика-застройщика на строительную площадку по получении уведомления от Инвестора.

3. Функции и обязательства Заказчика-застройщика

3.1. Заказчик-застройщик осуществляет следующие функции:

3.1.1. В области обеспечения проектно-сметной документацией:

- выдает исходные данные для разработки проектно-сметной документации;

- обеспечивает полноту и качество выдачи проектной организации исходных данных для проектирования;

- подготавливает совместно с проектно-изыскательскими организациями задания на разработку проектно-сметной документации, проводит ее согласование в установленном порядке;

- заключает с соответствующими организациями договоры на выполнение проектно-изыскательских, конструкторских и при необходимости научно-исследовательских работ;

- согласовывает с проектной организацией календарный график разработки и выдачи проектно-сметной документации, осуществляет контроль за его выполнением;

- организует проведение в установленном порядке согласования, утверждения и переутверждения проектно-сметной документации (с определением договорной цены), а также внесение в соответствующую документацию исправлений по замечаниям и заключениям подрядных организаций и органов экспертизы.

3.1.2. В области финансирования, учета и отчетности:

- определяет и согласовывает с подрядчиком (подрядчиками) с участием проектной организации и субподрядных организаций договорные цены на строительство в соответствии с действующими нормативными документами;

- оформляет в установленные сроки договоры подряда с генеральным подрядчиком (подрядчиками);

- с согласия генерального подрядчика заключает договоры с соответствующими организациями на выполнение шефмонтажных и пусконаладочных работ, проведение комплексного опробования оборудования (вхолостую и на рабочих режимах) с участием проектных, подрядных строительных и монтажных организаций, а при необходимости и заводов-изготовителей оборудования, а также на наладку технологических процессов;

- ведет бухгалтерский оперативный и статистический учет, составляет и представляет в установленном порядке соответствующим органам отчетность по всем видам деятельности по утвержденным формам в установленные сроки и несет ответственность за ее достоверность;

- проверяет цены и предъявленные к оплате документы подрядных организаций, поставщиков, проектно-изыскательских и других организаций за выполненные работы, поставленную продукцию и оказанные услуги;

- учитывает и контролирует расходование сметного лимита, а также достоверность бухгалтерского учета по объектам строительства и затратам;

- своевременно предъявляет претензии к подрядным организациям, поставщикам, проектно-изыскательским и другим организациям об уплате неустойки (штрафа, пени) за невыполнение и ненадлежащее выполнение договорных обязательств;

- производит в установленном порядке оплату работ на основании подписанных им документов об объеме и стоимости выполненных работ, а также окончательные расчеты по законченным строительством объектам;

- утверждает единичные расценки на работы, потребность в которых возникает в ходе строительства, по согласованию с подрядной организацией, если расценки на эти работы не утверждены в установленном порядке.

3.1.3. В области материально-технического обеспечения:

- обеспечивает строительство Объекта технологическим, электротехническим, энергетическим и общезаводским оборудованием и аппаратурой, а также материалами, поставка которых возложена на заказчика;

- осуществляет согласование и своевременное представление в установленном порядке заявок на оборудование, аппаратуру и материалы, заключение договоров на изготовление и поставку оборудования, аппаратуры и материалов и контроль за их исполнением;

- осуществляет приемку, учет и надлежащее хранение находящегося на складах оборудования, изделий и материалов;

- предъявляет претензии к заводам-изготовителям или поставщикам в случае установления некомплектности или дефектов оборудования и аппаратуры, по качеству материалов, а также несвоевременной их поставки и недопоставки;

- своевременно передает подрядным организациям оборудование, материалы и аппаратуру, подлежащие монтажу, с обеспечением их доставки;

3.1.4. В области освоения строительных площадок:

1) осуществляет оформление документов об отводе земельных участков под строительство и о разрешении соответствующих эксплуатационных органов на:

- производство работ в зоне воздушных линий, электропередач и линий связи в полосе отвода железных дорог, в местах прохождения подземных коммуникаций (кабельных, газопроводных, канализационных и других), расположенных на строительной площадке;

- пользование на период строительства в городах и других населенных пунктах электроэнергией, газом, водой и паром от существующих источников в соответствии с проектом организаций строительства в случае отсутствия собственных объектов газо-, водо-, паро- и энергоснабжения;

- вырубку леса и пересадку деревьев, а в необходимых случаях на передачу лесорубочных билетов;

2) переселяет граждан, проживающих в домах, подлежащих сносу, переносу или реконструкции;

3) возмещает гражданам, в случае необходимости, предусмотренную действующим законодательством стоимость изымаемых плодово-ягодных насаждений и посевов, а также подлежащих сносу жилых домов и строений, принадлежащих им на правах личной собственности;

4) проверяет расчеты остаточной балансовой стоимости сносимых зданий и сооружений, правомерность включения ее в сметную документацию на строительство;

5) обеспечивает реализацию возвратных материалов от разработки сносимых строений, сооружений, а также материалов, получаемых при попутной добыче;

6) создает геодезическую разбивочную основу для строительства;

7) получает разрешение на производство строительно-монтажных работ.

3.1.5. В области надзора за строительством:

- согласовывает с соответствующими организациями вопросы, связанные с установкой, опробованием и регистрацией технологических крановых и подъемных механизмов, паровых котлов и прочего оборудования и аппаратов, работающих под давлением;

- осуществляет контроль и технический надзор за соблюдением проектных решений, сроков строительства и требований нормативных документов, соответствием объема, стоимости и качества выполняемых работ проектам и сметным расчетам, строительным нормам и правилам на производство и приемку этих работ, а также обеспечивает осуществление проектными организациями авторского надзора;

- осуществляет контроль за обеспечением высокого качественного уровня архитектуры и градостроительства в процессе разработки проектно-сметной документации и ее реализации;

- осуществляет предусмотренные проектом геодезические измерения деформаций оснований зданий и сооружений, выполняет контрольные геодезические съемки и по их результатам наносит все изменения на исполнительном генеральном плане.

3.1.6. В области приемки в эксплуатацию законченного строительством объекта:

- представляет необходимые документы приемочной комиссии по законченному строительством объекту;

- участвует в приемке вспомогательных объектов и предъявляет приемочной комиссии законченные строительством и подготовленные к эксплуатации объекты и участвует в работе приемочной комиссии;

- несет ответственность в соответствии с действующим законодательством за приемку в эксплуатацию объектов, построенных с нарушением требований нормативных документов и проектной документации;

- передает после приемки приемочной комиссией законченные строительством объекты эксплуатирующим организациям, а также проектно-сметную и техническую документацию, разработанную до начала и в процессе строительства, акты рабочей, приемочной комиссии со всеми приложениями;

- производит расчеты со всеми организациями (поставщиками, подрядчиками и др.) по законченному строительством объекту.

3.2. Заказчик-застройщик при выполнении возложенных на него обязанностей обеспечивает соблюдение договорной, плановой, финансовой и платежной дисциплины.

3.3. Заказчик-застройщик обязан согласовать с Инвестором договор генерального подряда.

Договоры на выполнение субподрядных работ должны предусматривать условие о возможности контроля и надзора за строительством со стороны Инвестора.

4. Цена договора и порядок финансирования

4.1. Стоимость работ, выполняемых Заказчиком-застройщиком по настоящему договору составляет [%] от общей стоимости [строительных, ремонтных] работ на Объекте.

4.2. Оплата работ производится в порядке и сроки, предусмотренные Графиком финансирования объекта (далее - График финансирования).

4.3. Финансирование строительства осуществляется Инвестором в соответствии с утвержденным Графиком финансирования.

5. Приемка и ввод в эксплуатацию законченного строительством объекта

5.1. Завершенный строительством Объект предъявляется подрядчиком к приемке Заказчику-застройщику в составе и в объеме, предусмотренном утвержденным в установленном порядке проектом и договором подряда.

5.2. Принятый от подрядчика завершенный строительством и подготовленный к эксплуатации Объект предъявляется Заказчиком-застройщиком к приемке в эксплуатацию Инвестору.

5.3. Оценка соответствия завершенного строительством Объекта проекту и требованиям нормативных документов осуществляется посредством приемочной комиссии.

5.4. Ввод завершенного строительством Объекта в эксплуатацию производится правовым актом [наименование органа власти] на основании заявления Инвестора, акта приемочной комиссии и итогового заключения Инспекции государственного архитектурно-строительного надзора.

6. Ответственность сторон

6.1. Заказчик-застройщик возмещает Инвестору убытки, причиненные неисполнением обязательств, предусмотренных настоящим договором.

6.2. В случае нарушения сроков финансирования, предусмотренных Графиком финансирования, Инвестор уплачивает Заказчику-застройщику неустойку в размере [%] от суммы задолженности за каждый день просрочки.

6.3. Уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств в натуре.

6.4. Заказчик-застройщик несет ответственность за ввод в эксплуатацию завершенного строительством Объекта в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией, за своевременную его подготовку к эксплуатации, обеспечение высокого уровня архитектуры и градостроительства, проектных решений и качества строительства, определение и соблюдение утвержденной сметной стоимости строительства, договорных цен (не допуская необоснованного их превышения), своевременную поставку оборудования, а также оплату выполненных строительно-монтажных работ и поставляемого оборудования.

7. Форс-мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего договора.

7.2. Если в результате обстоятельств непреодолимой силы Объекту строительства нанесен значительный ущерб, то Стороны обязаны согласовать новые сроки, порядок производства и стоимость работ в дополнительном соглашении, которое с момента его подписания становится неотъемлемой частью настоящего договора, либо инициировать процедуру расторжения договора в соответствии с действующим гражданским законодательством РФ.

7.3. Сторона, которая не может исполнять свои обязательства вследствие действия непреодолимой силы, обязана незамедлительно известить другую Сторону об указанных обстоятельствах.

7.4. Если договорные отношения могут быть продолжены в порядке, действовавшем до начала действия обстоятельств непреодолимой силы, то срок исполнения обязательств по настоящему договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы и их последствия.

8. Разрешение споров

8.1. Все споры и разногласия возникающие в связи с исполнением настоящего договора, Стороны будут стремиться решить путем деловых переговоров.

8.2. В случае недостижения согласия между Сторонами спор передается на рассмотрение в [указать нужное - арбитражный суд, третейский суд и др.].

8.3. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответа на нее составляет [количество] дней с даты получения претензии.

9. Основания и порядок досрочного расторжения договора

9.1. Заказчик-застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в случае неоднократного нарушения Инвестором Графика финансирования объекта.

9.2. Инвестор вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в случае существенного нарушения условий договора Заказчиком-застройщиком.

9.3. Сторона, принявшая решение о досрочном расторжении договора, обязана направить другой Стороне письменное уведомление не позднее чем за 30 (Тридцать) дней до даты расторжения.

9.4. При досрочном расторжении договора Стороны составляют акт о взаиморасчетах, на основании которого Сторона, имеющая задолженность, обязана ее погасить в течение [срок] с момента подписания указанного акта.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует до выполнения Сторонами своих обязательств.

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами.

10.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, - по одному для каждой из Сторон.

10.4. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11. Реквизиты и подписи сторон

Заказчик-застройщик                 Инвестор

[вписать нужное]                    [вписать нужное]

[вписать нужное]                    [вписать нужное]

[подпись]                           [подпись]

**Сайт-источник файла документа:** <https://dogovor-blank.ru>