

УТВЕРЖДЕНЫ
попечительским советом Федерального
фонда содействия развитию жилищного
строительства
протокол от 20 марта 2014 г.
№ 101

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
по отбору жилищно-строительными кооперативами, созданными в
соответствии с Федеральным законом «О содействии развитию
жилищного строительства», юридических лиц и (или) индивидуальных
предпринимателей, выполняющих инженерные изыскания,
осуществляющих архитектурно-строительное проектирование,
строительство жилья экономического класса и (или) объектов
инженерной инфраструктуры

Раздел I. Общие положения

1.1. Настоящие Методические рекомендации разработаны в целях оказания методического содействия при отборе жилищно-строительными кооперативами, созданными в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Закон № 161-ФЗ) в целях обеспечения жильем отдельных категорий граждан (далее – кооперативы), юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей, выполняющих инженерные изыскания, осуществляющих архитектурно-строительное проектирование, строительство жилых помещений, технико-экономические показатели и параметры которых соответствуют условиям отнесения этих жилых помещений к жилью экономического класса, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (далее – жилье экономического класса), и (или) объектов инженерной инфраструктуры.

1.2. В соответствии с частью 13 статьи 16⁵ Закона № 161-ФЗ кооператив не вправе передавать свои права и обязанности по договору безвозмездного срочного пользования земельным участком Фонда «РЖС» третьему лицу. В связи с этим при осуществлении строительства на земельном участке, предоставленном кооперативу в безвозмездное срочное пользование, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности застройщиком будет выступать кооператив,

который в соответствии с законодательством Российской Федерации вправе заключать отдельные договоры с техническим заказчиком, подрядными организациями для осуществления архитектурно-строительного проектирования, выполнения инженерных изысканий, а также обеспечения выполнения работ по строительству жилья экономического класса и или объектов инженерной инфраструктуры.

1.3. Процедуры отбора юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей, выполняющих инженерные изыскания, осуществляющих архитектурно-строительное проектирование, строительство жилья экономического класса и (или) объектов инженерной инфраструктуры, осуществляются кооперативом в соответствии с гражданским законодательством и законодательством о градостроительной деятельности. При проведении указанных процедур отбора рекомендуется основываться на принципах прозрачности выбора организаций, равноправной конкуренции между организациями, максимального снижения стоимости услуг, а также ответственности кооператива за результаты выбора указанных лиц.

Закон № 161-ФЗ не предусматривает требования об обязательном проведении кооперативом торгов (конкурсов, аукционов) по отбору вышеуказанных лиц. Отбор таких лиц осуществляется кооперативами самостоятельно в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, в том числе путем проведения торгов (конкурсов, аукционов), путем рассмотрения кооперативом коммерческих предложений организаций либо по иным процедурам.

Вместе с тем, по мнению Фонда «РЖС», применение кооперативом конкурсных процедур отбора таких лиц может способствовать снижению затрат членов кооператива на строительство жилья экономического класса и (или) объектов инфраструктуры.

1.4. Положения настоящих Методических рекомендаций являются примерными, носят рекомендательный характер и не устанавливают обязательных для применения кооперативами процедур, за исключением требований, применяемых при отборе лиц, выполняющих инженерные изыскания, осуществляющих архитектурно-строительное проектирование, строительство жилья экономического класса и (или) объектов инженерной инфраструктуры, в соответствии с положениями статьи 16⁵ Закона № 161-ФЗ.

1.5. Требования, предъявляемые с учетом положений частей 27, 31 и 32 статьи 16⁵ Закона № 161-ФЗ кооперативом самостоятельно или с привлечением технического заказчика при заключении договора на строительство жилья экономического класса и (или) объектов инженерной инфраструктуры, не применяются для случаев, если кооператив создан в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства, осуществляемого самостоятельно членами кооператива.

Раздел II. Примерный порядок отбора кооперативом организаций для осуществления функций технического заказчика

2.1. В соответствии с пунктом 22 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации техническим заказчиком признается физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные Кодексом.

При этом застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно.

2.2. Отбор организаций для осуществления функций технического заказчика может осуществляться кооперативом путем проведения открытого конкурса, путем рассмотрения кооперативом коммерческих предложений организаций либо в ином порядке, определяемом решением общего собрания членов кооператива.

2.3. Конкурс по выбору организации для заключения договоров на выполнение функций технического заказчика проводится кооперативом с учетом требований, определенных статьей 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, в два этапа:

- отбор организаций по квалификационным требованиям;
- конкурс на понижение цены договора.

2.4. В случае проведения кооперативом конкурса для определения лучших условий исполнения договоров на выполнение функций технического заказчика конкурсная комиссия может использовать:

- на первом этапе конкурса – квалификационные требования к организациям (максимальное суммарное количество баллов – 100);
- на втором этапе конкурса – цена и сроки исполнения договора.

2.5. В случае проведения кооперативом отбора организаций для осуществления функций технического заказчика путем рассмотрения коммерческих предложений организаций рекомендуется разместить на сайте кооператива в сети «Интернет» либо опубликовать в средствах массовой информации информационное сообщение о приеме вышеназванных предложений с указанием предельного срока представления таких

предложений, а также существенных условий договора на выполнение функций технического заказчика.

В целях рассмотрения коммерческих предложений организаций и выбора лучших условий для выполнения функций технического заказчика кооперативом может быть создана комиссия. Комиссия вправе рассматривать поступившие коммерческие предложения организаций и фиксировать в протоколе заседания комиссии рекомендации кооперативу для отбора организации для заключения договора на выполнение функций технического заказчика.

Раздел III. Требования к лицам, с которыми кооператив заключает договоры на осуществление функций технического заказчика

3.1. В соответствии с частью 25 статьи 16⁵ Закона № 161-ФЗ в случае заключения кооперативом договора на осуществление функций технического заказчика к лицу, с которым кооператив заключает такой договор, предъявляются следующие обязательные требования:

1) наличие у указанного лица опыта работы в качестве технического заказчика при условии, что совокупный объем ввода объектов жилищного строительства в эксплуатацию с участием указанного лица в качестве технического заказчика за последние три года, предшествующие дате предоставления кооперативу указанным лицом документов, подтверждающих выполнение требований к техническому заказчику, составляет не менее, чем общая площадь многоквартирных домов, жилых домов (в том числе объектов индивидуального жилищного строительства), предусмотренная проектом такого договора;

2) непроведение ликвидации юридического лица и отсутствие решения арбитражного суда о введении или продлении срока внешнего управления, о признании юридического лица или индивидуального предпринимателя несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства;

4) неприостановление деятельности участника аукциона в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

5) отсутствие сведений об указанном лице (в части исполнения обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых являются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства, организация строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства либо строительство или приобретение жилых помещений) в реестрах недобросовестных поставщиков, ведение которых осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» и Федеральным законом от 21 июля 2005 года № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных

и муниципальных нужд», а для юридического лица также сведений о его учредителях, председателе коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа указанного юридического лица;

б) отсутствие сведений об указанном лице в реестре недобросовестных застройщиков, ведение которого осуществляется в соответствии со статьей 16⁸ Закона № 161-ФЗ.

3.2. В целях подтверждения выполнения указанных требований, предусмотренных частью 25 статьи 16⁵ Закона № 161-ФЗ, лицо, заинтересованное в заключении договора на осуществление функций технического заказчика, в соответствии с частью 28 статьи 16⁵ Закона № 161-ФЗ представляет кооперативу следующие документы¹:

1) копии договоров, предусматривающих осуществление заинтересованным лицом функций технического заказчика и подтверждающих, что совокупный объем ввода объектов жилищного строительства в эксплуатацию с участием заинтересованного лица в качестве технического заказчика за последние три года, предшествующие дате предоставления кооперативу заинтересованным лицом указанных документов, составляет не менее, чем общая площадь многоквартирных домов, жилых домов (в том числе объектов индивидуального жилищного строительства), предусмотренная проектом договора на осуществление функций технического заказчика;

2) копии актов, подтверждающих осуществление заинтересованным лицом функций технического заказчика, предусмотренных вышеуказанными договорами;

3) копии разрешений на ввод вышеуказанных объектов жилищного строительства в эксплуатацию;

4) выписку из единого государственного реестра юридических лиц (для юридических лиц), единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей).

3.3. Лица, заинтересованные в заключении договоров на осуществление функций технического заказчика, в письменной форме декларируют соответствие требованиям, предусмотренным подпунктами 2–6 пункта 3.1 настоящих Методических рекомендаций.

3.4. Законом № 161-ФЗ в число обязательных требований, которым должны соответствовать лица, заинтересованные в осуществлении функций технического заказчика, наличие выдаваемого саморегулируемой организацией допуска не включено.

Вместе с тем, согласно статье 55⁸ Градостроительного кодекса Российской Федерации, индивидуальный предприниматель или юридическое лицо вправе выполнять работы, которые оказывают влияние на

¹ Выполнение требований, предусмотренных частью 25 статьи 16⁵ Закона № 161-ФЗ, подтверждается на дату представления документов, указанных в пункте 3.2 Методических рекомендаций.

безопасность объектов капитального строительства, при наличии выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким работам.

Перечень видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, утвержден приказом Минрегиона России от 30 декабря 2009 г. № 624.

Согласно пункту 32 указанного перечня, работы по осуществлению строительного контроля привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем включены в перечень видов работ, для выполнения которых требуется получение выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким работам.

На основании вышеизложенного в случае, если договор на осуществление функций технического заказчика предусматривает выполнение работ по осуществлению строительного контроля, наряду с документами, предусмотренными пунктом 3.2 настоящих Методических рекомендаций, кооперативу рекомендуется установить требование о представлении сведений о выданном свидетельстве о допуске к таким работам.

Раздел IV. Рекомендуемые существенные условия договора на осуществление функций технического заказчика

4.1. Законом № 161-ФЗ не установлен перечень существенных условий договора на осуществление функций технического заказчика. Вместе с тем в целях обеспечения надлежащего качества осуществления функций технического заказчика при строительстве жилья экономического класса и (или) объектов инфраструктуры в договоре рекомендуется предусмотреть обязательства технического заказчика по осуществлению следующих функций:

1) подготовка технических заданий на выполнение инженерных изысканий и осуществление архитектурно-строительного проектирования (доработка раздела проектной документации повторного применения по внешним инженерным сетям и конструктивным решениям фундаментов в случае передачи кооперативу проектной документации повторного применения), на выполнение работ по строительству жилья экономического класса и (или) объектов инфраструктуры, а также на обеспечение проведения в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности экспертизы указанной проектной документации;

2) контроль за исполнением заключенных кооперативом договоров на осуществление архитектурно-строительного проектирования и выполнение инженерных изысканий, а также договоров подряда на выполнение работ по

строительству жилья экономического класса и (или) объектов инфраструктуры;

3) обеспечение передачи подрядной организации проектной документации, прошедшей экспертизу (в случае необходимости проведения экспертизы в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности) и утвержденной в установленном порядке;

4) привлечение в целях осуществления авторского надзора за строительством объекта лица, подготовившего проектную документацию;

5) обязанность извещения о начале любых работ на строительной площадке органа государственного строительного надзора;

6) обеспечение осуществления строительного контроля в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности;

7) обеспечение ввода в эксплуатацию законченного строительством объекта строительства, в том числе проведение мероприятий по получению заключений о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации;

8) обеспечение принятия решений о начале, приостановке, консервации, прекращении строительства, о вводе законченного строительством объекта недвижимости в эксплуатацию;

9) обеспечение предъявления законченного строительством объекта строительства органам государственного строительного надзора (в случаях, предусмотренных законодательством о градостроительной деятельности);

10) комплектование, хранение и передача соответствующим организациям исполнительной и эксплуатационной документации;

11) обеспечение передачи кооперативу введенного в эксплуатацию жилья экономического класса, объектов инженерной инфраструктуры и необходимой документации, включая гарантийные обязательства, а также технической информации;

12) контроль качества работ в период гарантийной эксплуатации жилья экономического класса, объектов инженерной инфраструктуры;

13) обеспечение подготовки и направления заявок на получение технических условий, обеспечение получения технических условий, внесения изменений в технические условия, заключения договоров на технологическое присоединение к электрическим сетям и подключение к сетям инженерно-технического обеспечения;

14) проведение иных организационных мероприятий, необходимых для строительства жилья экономического класса и объектов инфраструктуры.

4.2. В договоре также рекомендуется предусмотреть следующие существенные условия:

1) цена договора (цена договора может быть определена в процентном соотношении от общей стоимости строительства, включая НДС)²;

2) срок строительства жилья экономического класса, объектов инженерной инфраструктуры, который не должен превышать срок, на который с кооперативом заключен договор безвозмездного срочного пользования земельными участками Фонда «РЖС»;

3) исчерпывающий перечень полномочий технического заказчика по заключению от имени застройщика договоров;

4) порядок изменения и расторжения договора;

5) способы обеспечения обязательств (банковская гарантия, поручительство, залог денежных средств и иные законные способы обеспечения обязательств в размере не менее 10% от цены договора) в части соблюдения установленных договором сроков строительства, сроков сдачи объектов в эксплуатацию;

6) обеспечение стоимости строительства жилья экономического класса и (или) объектов инженерной инфраструктуры, стоимости выполнения инженерных изысканий, подготовки проектной документации, подключения (технологического присоединения) объектов жилищного строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и технологического присоединения объектов жилищного строительства к электрическим сетям и иных работ, товаров, услуг, связанных с таким строительством, в размере, не превышающем в совокупности сумму паевых взносов, рассчитанную в соответствии с частью 12 статьи 16⁵ Закона № 161-ФЗ;

7) штрафные санкции (в частности в случае, если затраты кооператива превысят стоимость строительства жилья экономического класса и (или) объектов инженерной инфраструктуры, определяемую в соответствии с частями 12 и 27 статьи 16⁵ Закона № 161-ФЗ).

Раздел V. Примерный порядок отбора кооперативом организаций в целях выполнения инженерных изысканий и осуществления архитектурно-строительного проектирования

5.1. Согласно пункту 15 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, инженерные изыскания – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования.

В соответствии со статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации инженерные изыскания выполняются для подготовки проектной

² В частности, приказом Росстроя от 15.02.2005 № 36 «О нормативах затрат на содержание службы заказчика-застройщика при строительстве объектов для государственных нужд за счет средств федерального бюджета на 2005 г.» норматив затрат установлен в размере до 1,7%.

документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также в целях подготовки документации по планировке территории, предназначенной для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры федерального значения, регионального значения или местного значения. При этом не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Перечень видов работ по инженерным изысканиям, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, утвержден приказом Минрегиона России от 30 декабря 2009 г. № 624.

Согласно части 2 статьи 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации виды работ по инженерным изысканиям, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по инженерным изысканиям могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

Лицами, выполняющими инженерные изыскания, являются застройщик либо привлекаемое на основании договора застройщиком или техническим заказчиком физическое или юридическое лицо, соответствующее вышеуказанным требованиям.

5.2. В соответствии с частью 1 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка.

Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

Согласно части 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Кооператив по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

Перечень видов работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, утвержден приказом Минрегиона России от 30 декабря 2009 г. № 624.

В соответствии с частью 4 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации виды работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по подготовке проектной документации могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

Лицом, осуществляющим подготовку проектной документации, может являться кооператив либо привлекаемое кооперативом или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо.

Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, организует и координирует работы по подготовке проектной документации, несет ответственность за качество проектной документации и ее соответствие требованиям технических регламентов. Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, вправе выполнять определенные виды работ по подготовке проектной документации самостоятельно при условии соответствия такого лица требованиям, предусмотренным частью 4 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) с привлечением других соответствующих указанным требованиям лиц.

5.3. Согласно статье 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных частями 2, 3 и 3¹ указанной статьи.

Экспертиза проектной документации и (или) экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся в форме государственной экспертизы или негосударственной экспертизы. Застройщик или технический заказчик по своему выбору направляет проектную документацию и результаты инженерных изысканий на государственную экспертизу или негосударственную экспертизу. При этом результаты инженерных изысканий могут быть направлены на экспертизу одновременно с проектной документацией или до направления проектной документации на экспертизу.

Экспертиза не проводится в отношении проектной документации следующих объектов капитального строительства:

1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену

(общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности, за исключением объектов, которые являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, установлены санитарно-защитные зоны или требуется установление таких зон, за исключением объектов, которые являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами.

Экспертиза проектной документации не проводится в случае, если для строительства, реконструкции не требуется получение разрешения на строительство, а также в случае проведения такой экспертизы в отношении проектной документации объектов капитального строительства, получившей положительное заключение государственной экспертизы или негосударственной экспертизы и применяемой повторно (типовая проектная документация), или модификации такой проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства.

5.4. Отбор организаций для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования может осуществляться кооперативом путем проведения открытого конкурса, путем рассмотрения кооперативом коммерческих предложений организаций либо в ином порядке, определяемом решением общего собрания членов кооператива. При этом Закон № 161-ФЗ не содержит требований об обязательном конкурсном отборе кооперативом организаций в целях осуществления архитектурно-строительного проектирования и выполнения инженерных изысканий.

5.5. В целях оптимизации затрат членов кооператива конкурс по выбору организации для осуществления архитектурно-строительного проектирования и выполнения инженерных изысканий проводится

кооперативом с учетом требований, определенных статьей 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, в два этапа:

- 1) отбор организаций по квалификационным требованиям;
- 2) конкурс на понижение цены договора.

5.6. Для определения лучших условий исполнения договоров на выполнение инженерных изысканий и подготовку проектной документации рекомендуется использовать:

- 1) на первом этапе конкурса – квалификационные требования к организациям (максимальное суммарное количество баллов – 100);
- 2) на втором этапе конкурса – цена и сроки исполнения договора.

5.7. В случае проведения кооперативом отбора организаций для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования путем рассмотрения коммерческих предложений организаций рекомендуется разместить на сайте кооператива в сети «Интернет» информационное сообщение о приеме вышеназванных предложений с указанием предельного срока представления таких предложений, а также существенных условий договора для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования.

В целях рассмотрения коммерческих предложений организаций и выбора лучших условий для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования кооперативом может быть создана комиссия. Комиссия вправе рассматривать поступившие коммерческие предложения организаций и фиксировать в протоколе заседания комиссии рекомендации кооперативу для отбора организации для заключения договора на выполнение инженерных изысканий, осуществление архитектурно-строительного проектирования.

Раздел VI. Требования к лицам, с которыми кооператив заключает договоры на выполнение инженерных изысканий и осуществление архитектурно-строительного проектирования

6.1. Законом № 161-ФЗ не установлены обязательные требования к лицам, с которыми кооператив заключает договоры в целях выполнения инженерных изысканий и осуществления архитектурно-строительного проектирования.

6.2. При этом кооперативу рекомендуется определить перечень требований к лицам, с которыми кооператив заключает договоры на выполнение инженерных изысканий и осуществление архитектурно-строительного проектирования. В числе таких требований рекомендуется предусмотреть:

– наличие у указанного лица опыта работы в качестве лица, осуществляющего выполнение инженерных изысканий и архитектурно-строительное проектирование;

- наличие свидетельства о допуске к соответствующим видам работ, выданного саморегулируемой организацией;
- непроведение ликвидации юридического лица и отсутствие решения арбитражного суда о введении или продлении срока внешнего управления, о признании юридического лица или индивидуального предпринимателя несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства;
- неприостановление деятельности участника аукциона в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

Раздел VII. Рекомендуемые существенные условия договоров на выполнение инженерных изысканий, разработку проекта планировки территории и межевания, осуществление архитектурно-строительного проектирования

7.1. В целях обеспечения надлежащего качества выполнения инженерных изысканий и подготовки проектной документации по строительству жилья экономического класса, объектов инфраструктуры в договорах рекомендуется предусмотреть следующие существенные условия:

1) ответственность организации, обеспечивающей выполнение инженерных изысканий или осуществляющей подготовку проектной документации, за качество выполнения инженерных изысканий, разработку проектной документации и их соответствие требованиям технических регламентов;

2) соответствие состава проектной документации положениям пункта 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также требованиям, предъявляемым к жилью экономического класса в соответствии с Методическими рекомендациями по отнесению жилых помещений к жилью экономического класса, утвержденными приказом Минрегиона России от 28 июня 2010 г. № 303;

3) сроки выполнения работ по договору;

4) цена договора.

7.2. Базовые и дополнительные функции лица, осуществившего подготовку проектной документации, в процессе строительства определены пунктом 4.7 СП 48.13330.2011. Свод правил. Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004, утвержденного приказом Минрегиона России от 27.12.2010 № 781.

Раздел VIII. Примерный порядок отбора кооперативом подрядных организаций для выполнения работ по строительству

8.1. В соответствии с частью 3 статьи 52 Градостроительного кодекса

Российской Федерации лицом, осуществляющим строительство объекта капитального строительства (далее – лицо, осуществляющее строительство), может являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо. Лицо, осуществляющее строительство, организует и координирует работы по строительству объекта капитального строительства, обеспечивает соблюдение требований проектной документации, технических регламентов, техники безопасности в процессе указанных работ и несет ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации.

Виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

Приказом Минрегиона России от 30 декабря 2009 г. № 624 утвержден перечень видов работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

В случае если работы по организации строительства, объекта капитального строительства включены в указанный перечень, лицо, осуществляющее строительство такого объекта капитального строительства, должно иметь выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к работам по организации строительства.

В случае выдачи разрешения на отдельные этапы строительства, реконструкции застройщиком или техническим заказчиком могут привлекаться на основании договора юридические лица в качестве лиц, осуществляющих отдельные этапы строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или технического заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании

договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия.

Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или технического заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или технического заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

8.2. Отбор кооперативом подрядных организаций для выполнения работ по строительству может осуществляться кооперативом путем проведения открытого конкурса, путем рассмотрения кооперативом коммерческих предложений организаций либо в ином порядке, определяемом решением общего собрания членов кооператива. При этом Закон № 161-ФЗ не содержит требований об обязательном конкурсном отборе кооперативом организаций в целях выполнения работ по строительству.

8.3. В целях оптимизации затрат членов кооператива конкурс по выбору организаций для выполнения работ по строительству проводится кооперативом с учетом требований, определенных статьей 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, в два этапа:

- 1) отбор организаций по квалификационным требованиям;
- 2) конкурс на понижение цены договора.

8.4. Для определения лучших условий исполнения договоров на выполнение работ по строительству рекомендуется использовать:

- 1) на первом этапе конкурса – квалификационные требования к организациям (максимальное суммарное количество баллов – 100);
- 2) на втором этапе конкурса – цена и сроки исполнения договора.

8.5. В случае проведения кооперативом отбора организаций для выполнения работ по строительству путем рассмотрения коммерческих предложений организаций рекомендуется разместить на сайте кооператива в сети «Интернет» информационное сообщение о приеме указанных предложений с указанием предельного срока представления таких предложений, а также существенных условий договора на выполнение работ по строительству.

В целях рассмотрения коммерческих предложений организаций и выбора лучших условий для выполнения работ по строительству кооперативом может быть создана комиссия. Комиссия вправе рассматривать поступившие коммерческие предложения организаций и фиксировать в протоколе заседания комиссии рекомендации кооперативу для отбора организации для заключения договора на выполнение работ по строительству.

Раздел IX. Требования к лицам, с которыми кооператив заключает договоры для выполнения работ по строительству

9.1. В целях строительства жилья экономического класса (за исключением случаев, если кооператив создан в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства, осуществляемого самостоятельно членами кооператива) и (или) объектов инженерной инфраструктуры кооператив самостоятельно или с привлечением технического заказчика заключает договор на строительство жилья экономического класса и (или) объектов инженерной инфраструктуры (далее – договор строительного подряда) с лицом, которое соответствует требованиям, установленным частью 26 статьи 16⁵ Закона № 161-ФЗ. Порядок заключения кооперативом договора строительного подряда устанавливается общим собранием членов кооператива.

9.2. В соответствии с частью 26 статьи 16⁵ Закона № 161-ФЗ при заключении кооперативом или техническим заказчиком договора строительного подряда к лицу, с которым заключается такой договор, устанавливаются следующие обязательные требования:

1) наличие у указанного лица опыта работы в качестве лица, осуществляющего строительство, при условии, что совокупный объем ввода объектов жилищного строительства в эксплуатацию с участием указанного лица в качестве генерального подрядчика, подрядчика по договору строительного подряда на строительство объектов жилищного строительства за последние три года, предшествующие дате предоставления кооперативу указанным лицом документов, подтверждающих выполнение квалификационных требований, составляет не менее, чем общая площадь многоквартирных домов, жилых домов (в том числе объектов индивидуального жилищного строительства), предусмотренная проектом такого договора;

2) наличие у указанного лица полученного в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности допуска к работам по организации строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (строительство которых предусмотрено

проектом такого договора), которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства;

3) соответствие указанного лица требованиям, предусмотренным пунктами 3–6 части 1 статьи 16⁷ Закона № 161-ФЗ, на дату предоставления кооперативу указанным лицом документов, подтверждающих выполнение квалификационных требований (требований в части непроведения ликвидации указанного лица, неприостановления его деятельности, отсутствия сведений о нем в реестрах недобросовестных поставщиков, а также в реестре недобросовестных застройщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Законом № 161-ФЗ).

9.3. Согласно части 29 статьи 16⁵ Закона № 161-ФЗ, в целях подтверждения выполнения вышеуказанных требований заинтересованное в заключении договора строительного подряда лицо предоставляет кооперативу или техническому заказчику следующие документы:

1) копии договоров строительного подряда, подтверждающих, что совокупный объем ввода объектов жилищного строительства в эксплуатацию с участием заинтересованного лица в качестве генерального подрядчика, подрядчика по договору строительного подряда на строительство объектов жилищного строительства за последние три года, предшествующие дате предоставления кооперативу таким лицом указанных документов, составляет не менее, чем общая площадь многоквартирных домов, жилых домов (в том числе объектов индивидуального жилищного строительства), предусмотренная проектом договора строительного подряда;

2) копии актов приемки объектов жилищного строительства, предусмотренных договорами, указанными в подпункте 1 настоящего пункта;

3) копии разрешений на ввод объектов жилищного строительства, указанных в подпункте 1 настоящего пункта, в эксплуатацию;

4) выписку из реестра членов саморегулируемой организации с указанием сведений о перечне видов работ по организации строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (строительство которых предусмотрено проектом договора строительного подряда), которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства и к которым член саморегулируемой организации имеет допуск;

5) выписку из единого государственного реестра юридических лиц (для юридических лиц), единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей).

9.4. Лица, заинтересованные в заключении договоров строительного подряда, в письменной форме декларируют соответствие требованиям, предусмотренным пунктами 3–6 части 1 статьи 16⁷ Закона № 161-ФЗ (требований в части непроведения ликвидации указанного лица, неприостановления его деятельности, отсутствия сведений о нем в реестрах недобросовестных поставщиков, а также в реестре недобросовестных

застройщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Законом № 161-ФЗ). При этом соответствие таких лиц требованию, предусмотренному пунктом 3 части 1 статьи 16⁷ Закона № 161-ФЗ, декларируется в части подтверждения отсутствия решения арбитражного суда о введении внешнего управления или о продлении его срока, о признании этих лиц несостоятельными (банкротами) и об открытии конкурсного производства.

Раздел X. Существенные условия договора строительного подряда

10.1. В соответствии с частью 31 статьи 16⁵ Закона № 161-ФЗ существенными условиями договора строительного подряда являются:

- 1) обязательство генерального подрядчика или подрядчика построить по заданию кооператива или технического заказчика жилье экономического класса и (или) объекты инженерной инфраструктуры;
- 2) цена договора, определенная с учетом ограничения стоимости 1 кв. м жилья.

При этом целесообразно установить в договоре строительного подряда предельную стоимость строительства жилья экономического класса, объектов инженерной инфраструктуры в расчете на 1 кв. м жилых помещений, которая не должна превышать среднюю рыночную стоимость 1 кв. м общей площади жилого помещения в соответствующем субъекте Российской Федерации, определенную федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере социально-экономического развития субъектов Российской Федерации, на дату, указанную в уставе для расчета паевых взносов. При этом указанная предельная стоимость должна рассчитываться с учетом ранее понесенных затрат кооператива на оплату услуг технического заказчика, услуг по разработке документации по планировке территории, услуг по обеспечению выполнения инженерных изысканий, осуществлению архитектурно-строительного проектирования и иных затрат кооператива;

3) срок выполнения работ по строительству жилья экономического класса и (или) объектов инженерной инфраструктуры, не превышающий срока, на который с кооперативом заключен договор безвозмездного срочного пользования земельным участком Фонда «РЖС».

В договоре строительного подряда могут быть установлены предусмотренные пунктом 2 части 1 статьи 16¹ Закона № 161-ФЗ требования к используемым строительным материалам и строительным технологиям в части их энергоэффективности и экологичности.

10.2. Наряду с требованиями, предусмотренными пунктом 10.1 настоящих Методических рекомендаций, в целях обеспечения надлежащего

качества выполнения работ по строительству жилья экономического класса, объектов инфраструктуры в договоре подряда рекомендуется предусмотреть следующие существенные условия:

1) строительство объектов жилья экономического класса, технико-экономические показатели и параметры которых соответствуют условиям отнесения этих жилых помещений к жилью экономического класса, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

2) обеспечение исполнения обязательств подрядной организации по договору подряда. В качестве способов обеспечения исполнения обязательств кооперативом могут быть выбраны банковская гарантия, поручительство владельца компании подрядчика или третьих лиц или залог денежных средств и иные законные способы обеспечения обязательств;

3) обязательства подрядной организации по устранению выявленных дефектов в гарантийный период эксплуатации жилья экономического класса, объектов инженерной инфраструктуры.

В качестве таких обязательств кооперативом могут быть выбраны страхование, банковская гарантия, поручительство или удержание денежных средств с окончательного платежа подрядной организации. В случае выбора в качестве обеспечения исполнения указанных обязательств удержания суммы с окончательного платежа подрядной организации рекомендуется определить срок выплаты удержанной суммы после завершения выполнения обязательств подрядной организации по истечении гарантийного срока (рекомендуемый срок – 14 дней со дня истечения гарантийного срока);

4) порядок оплаты работ по строительству жилья экономического класса, объектов инженерной инфраструктуры.

При этом рекомендуется установить срок окончательного платежа по завершении работ по договору подряда со дня выдачи разрешения о вводе жилья экономического класса, объектов инженерной инфраструктуры в эксплуатацию и подписания актов о приемке выполненных работ по форме КС-2, справок о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3.

Кроме того, рекомендуется предусмотреть возможность осуществления промежуточных платежей на основании предъявленных подрядной организацией и принятых кооперативом объемов выполненных работ в пределах цены договора подряда. Кооператив вправе производить промежуточные платежи за фактически выполненные подрядной организацией работы в соответствии с предъявленными счетами-фактурами, актами о приемке выполненных работ по форме КС-2, справками о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3;

5) порядок изменения и расторжения договора подряда.

ДОГОВОР № _____
на выполнение инженерных изысканий
(Примерная форма)

Г. _____

«__» _____ 20__ г.

_____, именуемое в дальнейшем «заказчик», в лице _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «исполнитель», в лице _____, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора³

1.1. Заказчик поручает, а исполнитель принимает на себя выполнение инженерных изысканий по объекту «_____» (далее – работы).

1.2. Работы выполняются в соответствии с требованиями технического задания на производство инженерных изысканий (Приложение № 1), являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

2. Цена договора и порядок расчетов

2.1. Стоимость работ по настоящему договору в соответствии со Сметой на инженерные изыскания (Приложение № 2) составляет _____, в том числе НДС 18%.

2.2. Заказчик производит оплату работ в течение _____ банковских дней после подписания сторонами акта сдачи-приемки выполненных работ.

Оплата производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет исполнителя согласно выставленному заказчику счету.

3. Срок выполнения и порядок сдачи работ

3.1. Срок выполнения работ по договору – _____ календарных дней после подписания сторонами настоящего договора.

3.2. После окончания работ исполнитель предоставляет заказчику:

³ Договором на выполнение инженерных изысканий может быть предусмотрено проведение инженерно-геологических или инженерно-геодезических изысканий.

- акт сдачи-приемки выполненных работ;
- технический отчет в 4 экз.

3.3. Заказчик в течение _____ календарных дней со дня получения акта сдачи-приемки выполненных работ и ознакомления с результатами работ обязуется подписать акт и направить его исполнителю либо направить мотивированный отказ от приемки документов. В случае мотивированного отказа заказчика от приемки работ в _____ срок сторонами составляется двухсторонний акт-соглашение с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения.

3.4. В случае непоступления в адрес исполнителя акта сдачи-приемки выполненных работ или мотивированного отказа от приемки выполненных работ в соответствии с п. 3.3 настоящего договора работы, указанные в акте сдачи-приемки, будут считаться принятыми заказчиком, а односторонне подписанный исполнителем акт сдачи-приемки выполненных работ будет являться подтверждением надлежащего выполнения работ.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Исполнитель обязуется:

4.1.1. Выполнить работы, указанные в разделе 1 настоящего договора, в соответствии с требованиями технического задания, условиями настоящего договора и сдать результат выполненных работ заказчику;

4.1.2. В случае возникновения замечаний, допущенных в ходе выполнения работ, устранить их за свой счет.

4.2. Исполнитель имеет право для выполнения работ по настоящему договору привлекать сторонние организации, при этом ответственность перед Заказчиком за выполненную третьими лицами работу несет исполнитель.

4.3. Заказчик обязуется осуществлять оплату работ по настоящему договору в размере и сроки, указанные в разделе 2 настоящего договора.

4.4. Заказчик имеет право:

4.4.1. Проверять и контролировать ход и качество работ, выполняемых исполнителем, не вмешиваясь в его деятельность.

4.4.2. Заказчик имеет право использовать переданные ему исполнителем результаты работ по настоящему договору (в частности результаты интеллектуальной деятельности) любыми способами, для любых целей без ограничения срока такого использования, в том числе передавать указанные права любым способом для любых целей третьим юридическим и физическим лицам.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае нарушения исполнителем срока выполнения работ по настоящему договору исполнитель при наличии письменной претензии от

заказчика обязан выплатить пени в размере ____ от стоимости работ по договору за каждый день просрочки.

5.2. В случае нарушения заказчиком сроков оплаты работ по настоящему договору заказчик при наличии письменной претензии от исполнителя обязан выплатить пени в размере ____ от стоимости не оплаченных работ за каждый день просрочки.

5.3. Уплата пеней не освобождает стороны от исполнения своих обязательств по настоящему договору.

5.4. За неисполнение или ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Порядок рассмотрения споров

6.1. Любые споры и разногласия, которые могут возникнуть в ходе выполнения настоящего договора, разрешаются сторонами в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии ____ дней с момента ее получения. В случае неразрешения спора в претензионном порядке спор подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Прочие условия

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

7.2. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, – по одному экземпляру для каждой стороны.

7.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору должны быть осуществлены в письменной форме и подписаны сторонами.

Приложения:

1. Техническое задание на производство инженерных изысканий.
2. Смета на инженерные изыскания.

8. Адреса и банковские реквизиты сторон

Исполнитель:

Заказчик:

Приложение № 1
к договору от _____ 20__ г.
№ _____

УТВЕРЖДАЮ: _____
(Заказчик)

«__» _____ 20__ г.
М.П.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ⁴ на производство инженерных изысканий

Заказчик:

Исполнитель:

№ п/п	Наименование характеристики	Сведения и данные
1	Наименование и вид объекта	
2	Стадия работ	Инженерные изыскания
3	Идентификационные сведения об объекте (функциональное назначение, уровень ответственности зданий и сооружений)	
	Вид строительства	Новое строительство
4	Цель инженерных изысканий	Создание инженерно-топографического плана в масштабе 1:500 в цифровом виде с последующим согласованием и утверждением в порядке, установленном законодательством Российской Федерации
5	Сведения об этапе работ, сроках проектирования, строительства и эксплуатации объекта	

⁴ Данное техническое задание актуально для выполнения инженерно-геодезических изысканий. Техническое задание на выполнение инженерно-геологических изысканий готовится при участии главного инженера и (или) главного конструктора проекта. Сведения и данные, которые должно содержать задание на выполнение инженерных изысканий, определены СП 47.13330.2012. «Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96», утвержденным приказом Госстроя России от 10.12.2012 № 83/ГС. Предусмотренные в задании требования к результатам инженерных изысканий и срокам их выполнения могут уточняться исполнителем инженерных изысканий при составлении программы работ и в процессе выполнения изыскательских работ по согласованию с застройщиком или техническим заказчиком.

6	Данные о местоположении и границах площадки (площадок) строительства	
7	Предварительная характеристика ожидаемых воздействий объектов строительства на природную среду с указанием пределов этих воздействий в пространстве и во времени (для особо опасных объектов)	
8	Сведения и данные о проектируемых объектах, габариты зданий и сооружений	
9	Необходимость выполнения отдельных видов инженерных изысканий	1. Создание съемочного обоснования. 2. Топографическая съемка в масштабе 1:500 3. Составление топографического плана в масштабе 1:500 в цифровом виде
10	Перечень нормативных документов, в соответствии с требованиями которых необходимо выполнить инженерные изыскания	СП 47.13330.2012 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения» (СНиП 11-02-96)
11	Требования к точности, надежности, достоверности и обеспеченности данных и характеристик, получаемых при инженерных изысканиях	Согласно требованиям нормативных документов (см. раздел 7)
12	Система координат	
13	Система высот	Балтийская
14	Дополнительные требования к производству отдельных видов инженерных изысканий, включая отраслевую специфику проектируемого сооружения	
15	Требования оценки и прогноза возможных изменений природных и техногенных условий территории изысканий	

16	Требования к материалам и результатам инженерных изысканий (состав, сроки, порядок представления изыскательской продукции и форматы материалов в электронном виде)	
17	Состав изыскательской продукции, предоставляемой заказчику	Технический отчет в 4 экз. на бумажном носителе, а также 1 экз. в эл. виде
18	Требования по выдаче промежуточных материалов	Инженерно-топографический план в масштабе 1:500 в цифровом векторном виде в формате AutoCAD
19	Требования о предоставлении программы инженерных изысканий на согласование заказчику	На начало выполнения работ предоставить Программу работ на согласование
20	Особые или дополнительные требования к производству изысканий или отчетным материалам	
21	Сроки предоставления изыскательской продукции	В соответствии с договором
22	Сведения о ранее выполненных изысканиях	Исходная геодезическая сеть, топографические съемки в масштабах 1:1000, 1:500 в Местной системе координат, Балтийской системе высот
23	Наименование и местонахождение застройщика и/или технического заказчика, фамилия, инициалы и номер телефона (факса), электронный адрес ответственного представителя	

Приложение № 2
к договору от «___» _____ 20__ г.
№ _____

СМЕТА

на выполнение инженерных изысканий

Исполнитель:

Заказчик:

ДОГОВОР № _____**на подготовку проекта планировки и проекта межевания****(Примерная форма)**

г. _____ «__» _____ 20__ г.

_____, именуемый в дальнейшем «заказчик», в лице _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «подрядчик», в лице _____, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Подрядчик обязуется подготовить проект планировки территории _____, а заказчик обязуется оплатить выполненные работы.

1.2. Объем, качественные характеристики, а также условия выполнения работ определяются в соответствии с техническим заданием.

2. Права и обязанности сторон**2.1. Права заказчика:**

2.1.1. Требовать от подрядчика надлежащего исполнения обязательств в соответствии с настоящим договором, а также своевременного устранения выявленных недостатков.

2.1.2. Требовать от подрядчика представления надлежащим образом оформленной отчетной документации и материалов, подтверждающих исполнение обязательств в соответствии с настоящим договором.

2.1.3. Запрашивать у подрядчика информацию о ходе и состоянии выполняемых работ.

2.1.4. Осуществлять контроль за объемом и сроками выполнения работ.

2.2. Обязанности заказчика:

2.2.1. Оплатить выполненные работы в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

2.2.2. Принять результат выполненных работ по акту сдачи-приемки в течение _____ дней.

2.2.3. Заказчик имеет право использовать переданные ему подрядчиком результаты работ по настоящему договору (в частности результаты интеллектуальной деятельности) любыми способами, для любых целей без ограничения срока такого использования, в том числе передавать указанные

права любым способом для любых целей третьим юридическим и физическим лицам.

2.3. Права подрядчика:

2.3.1. Требовать своевременного подписания заказчиком акта сдачи-приемки работ по настоящему договору на основании представленных Подрядчиком отчетных документов и при условии истечения срока, указанного в п. 7.3 настоящего договора.

2.3.2. Требовать своевременной оплаты выполненных работ в соответствии с пунктом 5 настоящего договора.

2.3.3. Досрочно исполнить обязательства по настоящему договору.

2.4. Обязанности подрядчика:

2.4.1. Своевременно и надлежащим образом выполнить работы и представить заказчику акт сдачи-приемки выполненных работ, предусмотренный настоящим договором.

2.4.2. Обеспечить устранение недостатков и дефектов, выявленных при сдаче-приемке работ, за свой счет.

3. Цена договора

3.1. Цена договора составляет _____ (_____) рублей, в том числе НДС _____ (_____) рублей.

3.3. Оплата производится в соответствии с календарным планом работ и финансирования (Приложение № 2); в течение __ дней с момента подписания договора заказчик оплачивает аванс в размере _____ руб.

4. Срок исполнения и срок действия договора

4.1. Работы по настоящему договору выполняются в течение _____ дней со дня заключения договора.

4.2. Настоящий договор вступает в действие с даты его подписания сторонами и действует до момента его надлежащего исполнения.

5. Порядок сдачи-приемки выполненных работ

5.1. После завершения выполнения работ, предусмотренных договором, подрядчик письменно уведомляет заказчика о факте завершения работ.

5.2. Не позднее _____ рабочих дней, следующих за днем получения заказчиком уведомления, указанного в п. 5.1 настоящего договора, подрядчик представляет заказчику комплект проектной документации, предусмотренной техническим заданием, и акт сдачи-приемки работ, подписанный подрядчиком, в 2 (двух) экземплярах.

5.3. Не позднее _____ рабочих дней со дня получения от подрядчика документов, указанных в п. 5.2 настоящего договора, заказчик

рассматривает результаты выполненных работ и осуществляет приемку выполненных работ по настоящему договору на предмет соответствия их объема, качества требованиям, изложенным в настоящем договоре и техническом задании, и направляет подрядчику подписанный заказчиком 1 (один) экземпляр акта сдачи-приемки работ либо запрос о предоставлении разъяснений касательно результатов работ, или мотивированный отказ от принятия результатов выполненных работ, или акт с перечнем выявленных недостатков, необходимых доработок и сроком их устранения. В случае отказа заказчика от принятия результатов выполненных работ в связи с необходимостью устранения недостатков и/или доработки результатов работ подрядчик обязуется в срок, установленный в акте, составленном заказчиком, устранить указанные недостатки/произвести доработки за свой счет.

5.4. В случае получения от заказчика запроса о предоставлении разъяснений касательно результатов работ, или мотивированного отказа от принятия результатов выполненных работ, или акта с перечнем выявленных недостатков, необходимых доработок и сроком их устранения подрядчик в течение ___ рабочих дней обязан представить заказчику запрашиваемые разъяснения в отношении выполненных работ или в срок, установленный в указанном акте, содержащем перечень выявленных недостатков и необходимых доработок, устранить полученные от заказчика замечания/недостатки/произвести доработки и передать заказчику приведенный в соответствие с предъявленными требованиями/замечаниями комплект отчетной документации, отчет об устранении недостатков, выполнении необходимых доработок, а также повторный подписанный подрядчиком акт сдачи-приемки работ в 2 (двух) экземплярах для принятия заказчиком выполненных работ.

5.5. В случае если по результатам рассмотрения отчета, содержащего выявленные недостатки и необходимые доработки, заказчиком будет принято решение об устранении подрядчиком недостатков/выполнении доработок в надлежащем порядке и в установленные сроки, а также в случае отсутствия у заказчика запросов касательно представления разъяснений в отношении выполненных работ заказчик принимает выполненные работы и подписывает 2 (два) экземпляра акта сдачи-приемки работ, один из которых направляет подрядчику в порядке, предусмотренном в п. 5.3 настоящего договора.

5.6. Подписанный заказчиком и подрядчиком акт сдачи-приемки работ является основанием для оплаты подрядчику выполненных работ.

6. Ответственность сторон

6.1. За невыполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае просрочки исполнения подрядчиком обязательства, предусмотренного договором, заказчик вправе потребовать уплаты неустойки

(штрафа, пеней). Неустойка (штраф, пени) начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства, предусмотренного настоящим договором, начиная со дня, следующего за днем истечения установленного настоящим договором срока исполнения обязательства. Размер такой неустойки (штрафа, пеней) устанавливается в размере одной трехсотой действующей на день уплаты неустойки (штрафа, пеней) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

6.3. Стороны освобождаются от уплаты неустойки (штрафа, пени), если докажут, что нарушение исполнения обязательств произошло вследствие непреодолимой силы или по вине другой стороны.

6.4. Уплата неустойки (штрафа, пеней) за просрочку или иное ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, не освобождает стороны от исполнения обязательств в натуре.

7. Расторжение договора

7.1. Расторжение договора допускается по соглашению сторон или решению суда по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

8. Прочие условия

8.1. Настоящий договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания сторонами.

8.2. Условия настоящего договора могут быть изменены по взаимному согласию сторон с обязательным составлением письменного документа, подписываемого обеими сторонами, за исключением условий, которые не подлежат изменению в течение срока действия настоящего договора.

8.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8.4. Все вопросы, не урегулированные настоящим договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

8.5. Ни одна из сторон не имеет право поручить исполнение своих обязательств по настоящему договору третьему лицу или переуступить право требования долга третьему лицу.

9. Разрешение споров и разногласий

9.1. Споры и разногласия между сторонами, связанные с заключением и исполнением настоящего договора, разрешаются в досудебном порядке путем переговоров между уполномоченными представителями сторон.

9.2. Если споры не могут быть разрешены путем переговоров, то спорные вопросы рассматриваются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. Приложения к Договору:

1. Техническое задание.

2. Календарный план выполнения работ и финансирования.

11. Адреса и банковские платежные реквизиты сторон:

Заказчик:

Подрядчик:

Приложение № 1
к договору от «__» _____ 20__ г.
№ _____

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

на выполнение проекта планировки и проекта межевания территории

Наименование объекта: _____

Место расположения: _____,

Основание выполнения работ: договор от «_____» _____ 20__ г.
№ _____

Перечень основных требований

к выполнению проекта планировки и проекта межевания территории

п/п	Перечень основных требований	Содержание требований
I	ОБЩИЕ ДАННЫЕ	Заказчик: _____
1.1	Основание для выполнения работ	
1.2	Проектная организация	
1.3	Стадия проектирования	
1.4	Местоположение и границы объекта проектирования	Участок ограничен: _____. Площадь участка: _____ га.
1.5	Исходные материалы	Схема территориального планирования Топографическая съемка земельного участка, М:500 Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности Фонда «РЖС» на земельный участок Иные документы по согласованию с Исполнителем
II	ЦЕЛЬ РАБОТЫ	
		Выделение элементов инженерной структуры, установление границ земельных участков, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения объектов инженерной

		инфраструктуры
III	СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ	Состав проектной документации установлен частью 12 статьи 48
IV	СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ	Градостроительного кодекса Российской Федерации. При этом состав разделов проектной документации и требованиях к их содержанию установлены пунктом Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»
V	СОГЛАСОВАНИЕ	Согласование проекта проводится в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. Согласование проводит заказчик с участием Подрядчика. Счета согласующих организаций оплачивает заказчик
VI	ТРЕБОВАНИЯ К ВЫПОЛНЕНИЮ И СОДЕРЖАНИЮ РАБОТ	Разработка проекта планировки и проекта межевания должна осуществляться в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности
VII	ПРЕДСТАВЛЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАБОТ	

Приложение № 2
к договору от _____ 20__ г.
№ _____

Календарный план выполнения работ и финансирования

№ этапа	Наименование работ, этапов	Сроки выдачи документации	Стоимость этапа с НДС, руб.	Аванс
1 ЭТАП	Разработка проектных предложение по архитектурно-планировочной организации территории			
2 ЭТАП	Разработка других материалов проекта планировки			
3 ЭТАП	Разработка проекта межевания после согласования I этапа и II этапа проекта планировки, передача документации Заказчику для проведения окончательного согласования и утверждения			

Заказчик:

Исполнитель:

ДОГОВОР №
на осуществление архитектурно-строительного проектирования
(Примерная форма)

г. _____ «__» _____ 20__ г.

_____, именуемый в дальнейшем «заказчик», в лице _____, действующего на основании Устава с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «исполнитель», в лице _____, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора⁵

1.1. В рамках настоящего договора исполнитель обязуется на основании задания на проектирование, утвержденного заказчиком (приложение № 1), исходных данных (приложение № 4) выполнить работы по архитектурно-строительному проектированию (разработке проектной и рабочей документации) объекта (объектов): «_____», а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его в соответствии с условиями настоящего договора.

1.2. Исполнитель осуществляет авторский надзор за строительством объекта по отдельному договору с заказчиком.

2. Стоимость работ по договору

2.1. Договорная цена составляет _____, в т.ч. НДС 18%.

2.2. Оплата производится в соответствии с календарным планом работ и финансирования (приложение № 3); в течение ____ дней с момента подписания договора заказчик оплачивает аванс _____% от _____ (I этапа работ или от всей стоимости работ) в размере _____ руб.

3.1. Затраты на предусмотренные законодательством Российской Федерации согласование проектной и рабочей документации и экспертизу проектной документации договорной ценой не учтены и оплачиваются Заказчиком самостоятельно.

⁵ В случае если Заказчику была представлена Фондом «РЖС» проектная и рабочая документация, в том числе типовая (права ее использования), объектов жилищного строительства из состава библиотеки в области жилищного строительства Фонда «РЖС», предметом договора может являться внесение изменений в соответствующие разделы указанной типовой документации согласно заданию на проектирование.

3. Сроки выполнения работ по договору

3.1. Исполнитель обязуется приступить к выполнению работ в день получения аванса и исходных данных. Работы, предусмотренные настоящим договором, в полном объеме должны быть выполнены исполнителем в соответствии с календарным планом работ и финансирования (приложение № 2 к настоящему договору).

3.2. Разработка проектной и рабочей документации осуществляется по этапам, срок исполнения которых определен приложением № 2. После окончания работ по каждому этапу исполнитель направляет заказчику акт сдачи-приемки выполненных работ, и заказчик в ___ дневный срок, при отсутствии замечаний, в соответствии с условиями настоящего договора обязан подписать акт сдачи-приемки выполненных работ и вернуть один подписанный экземпляр акта исполнителю и произвести окончательный расчет за выполненные работы.

3.3. Датой выдачи заказчику документации по каждому пункту соответствующего этапа считается дата подписания заказчиком акта сдачи-приемки выполненных работ.

3.4. В случае несоблюдения заказчиком установленных настоящим договором сроков выдачи исходных данных, оплаты аванса и оплаты работ по этапу после подписания акта сдачи-приемки выполненных работ сроки работ по этапам переносятся на период просрочки исполнения заказчиком обязательств по договору.

3.5. При досрочном выполнении исполнителем работ по договору, согласованных с заказчиком, заказчик может принять и оплатить эти работы на условиях настоящего договора.

3.6. В случае несоблюдения заказчиком условий, предусмотренных п. 3.2. и разделом 6 договора, исполнитель вправе приостановить исполнение обязательств по договору до полного устранения заказчиком нарушений обязательств.

3.7. Заказчик имеет право использовать переданные ему подрядчиком результаты работ по настоящему договору (в частности результаты интеллектуальной деятельности) любыми способами, для любых целей без ограничения срока такого использования, в том числе передавать указанные права любым способом для любых целей третьим юридическим и физическим лицам.

4. Обязанности исполнителя

4.1. Для выполнения договора исполнитель в счет стоимости, установленной в ст. 2 настоящего договора, обязуется:

4.1.1. Выполнить разработку проектной и рабочей документации в соответствии с заданием на проектирование (приложение № 2).

4.1.2. При исполнении каждого отдельного пункта соответствующего этапа работ передавать заказчику результат работ в порядке и в сроки, указанные в приложении № 3 к настоящему договору, а после завершения работ

передать заказчику 4 (четыре) экземпляра по акту сдачи-приемки. Проектная документация выдается заказчику в сброшюрованном виде, а рабочая документация – сложенная в папки, и один экземпляр в электронном виде.

4.1.3. Не передавать без согласия заказчика готовую проектную и рабочую документацию третьим лицам, а также уступать и иным образом передавать третьим лицам права и обязанности по настоящему договору.

4.2. Обеспечить выполнение проектной документации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности с соблюдением требований постановления 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», а также с соблюдением требований задания на проектирование (приложение № 2).

5. Обязанности заказчика

Для выполнения договора заказчик обязуется:

5.1. До начала проектирования выдать исходные данные согласно приложению № 1 настоящего договора.

5.2. Оплачивать исполнителю выполнение работ по разработке проектной и рабочей документации и отдельных пунктов этапов в соответствии с календарным планом работ и финансирования (приложением № 3) в порядке, предусмотренном ст. 7 настоящего договора.

5.3. Принимать от исполнителя акты сдачи-приемки выполненных работ с отметкой даты приемки и рассматривать их в сроки, установленные ст. 6.

5.4. Уведомлять письменно исполнителя о любых изменениях и дополнениях утвержденного задания на проектирование и исходных данных. В случае если такие изменения и дополнения повлекли удорожание проектных работ или изменение сроков проектирования в целом или поэтапно, стороны заключают дополнительное соглашение о возмещении исполнителю дополнительных расходов или изменении сроков выполнения проектных работ.

5.5. Согласовать проектную и рабочую документацию с органами и организациями, предусмотренными законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, получить заключение экспертизы на проектную документацию.

5.6. Уведомить исполнителя в течение ___ календарных дней о наличии или отсутствии замечаний организаций, указанных в п. 4.3 (5.5), с приложением копий соответствующих заключений (согласований).

5.7. Обеспечить исполнение своих обязательств по договору.

6. Порядок сдачи и приемки работ

6.1. Сроки выполнения работ, предусмотренных настоящим договором, определены в календарном плане работ и финансирования (приложение № 3).

6.2. При завершении работ исполнитель представляет заказчику акт сдачи-приемки выполненных работ с приложением комплектов документации по пункту этапа или договору в целом.

6.3. Приемка работы заказчиком осуществляется в течение ___ календарных дней со дня получения проектной и рабочей документации. В указанный срок заказчик обязан направить исполнителю оформленный акт сдачи-приемки проектной и рабочей документации или мотивированный отказ от приемки работ.

6.4. В случае мотивированного отказа заказчика от приемки проектной и рабочей документации сторонами в _____ срок составляется двухсторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения.

6.5. В случае приостановления (прекращения) работ по письменному указанию заказчика, не связанному с качеством работ, стороны в течение ___ календарных дней обязаны составить двухсторонний акт о выполненной части работы и фактически понесенных расходах, предусмотренных в договорной цене.

6.6. При изменении исходных данных заказчик обязан в течение ___ рабочих дней известить об этом исполнителя дополнением (изменением) к заданию на проектирование или документом, его заменяющим. Стороны составляют дополнительное соглашение к договору с учетом понесенных исполнителем затрат.

6.7. Исполнитель передает заказчику проектную и рабочую документацию в 4 (четырёх) экземплярах на бумаге и в 1 экземпляре в электронном виде, соответствующую по содержанию и форме заданию на проектирование. Дополнительное количество экземпляров в стоимость договора не входит и оплачивается отдельно.

7. Порядок и условия расчетов

7.1. Расчеты по договору ведутся в соответствии с календарным планом работ и финансирования (Приложение № 3).

7.2. До начала работ по каждому этапу заказчик оплачивает аванс в размере _____ % от стоимости этапа⁶.

7.3. После приемки выполненного исполнителем объема работ по соответствующему пункту этапа проектных работ заказчик в течение _____ календарных дней на основании счета и акта сдачи-приемки выполненных работ осуществляет расчет за выполненные проектные работы.

Расчет производится платежным поручением, путем перечисления денежных средств на расчетный счет исполнителя.

8. Ответственность сторон

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

⁶ Также возможен расчет аванса исходя из всей стоимости работ по договору, при этом оплата работ по договору может производиться как поэтапно, так и по итогам выполнения работ по договору в целом.

8.2. Исполнитель несет ответственность за ненадлежащее составление проектной и рабочей документации, включая недостатки, обнаруженные впоследствии в ходе строительства, а также в процессе эксплуатации построенных объектов недвижимости, созданных на основе проектной и рабочей документации.

8.3. Представление или непредставление замечаний от заказчика не освобождает исполнителя от ответственности за качество выполненных работ по договору.

8.4. На исполнителе лежит риск случайного уничтожения или повреждения проектной продукции до момента передачи ее по акту заказчику, кроме случаев, связанных с обстоятельствами непреодолимой силы.

8.5. Исполнитель не несет ответственности за качество представленных заказчиком исходных данных для проектирования – он выполняет по ним оговоренную настоящим договором работу.

8.6. Заказчик полностью несет расходы, связанные с оплатой получаемых им соответствующих разрешительных документов и технических условий на проектирование объекта.

8.7. Заказчик письменно назначает (на основании доверенности) своего ответственного представителя, который от имени заказчика совместно с исполнителем оформляет акты-справки на выполненные этапы проектных работ и осуществляет работы по подготовке исходных данных для проектирования. Уполномоченный заказчиком представитель имеет право беспрепятственного доступа ко всем видам проектных работ в течение всего периода их выполнения.

8.8. Исполнитель письменно назначает (по доверенности) своего ответственного представителя (главного инженера проекта), который от имени исполнителя осуществляет организационно-техническое руководство разработкой проектной документации по настоящему договору и взаимодействие с представителем заказчика по текущим вопросам.

8.9. Исполнитель самостоятельно организует производство проектной документации по своим внутренним планам и графикам для выполнений условий настоящего договора с получением допуска к осуществлению работ по инженерным изысканиям, архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, оказывающих влияние на безопасность объектов капитального строительства.

8.10. Исполнитель не несет ответственности за срыв сроков исполнения обязательств в случаях, предусмотренных настоящим договором.

8.11. После подписания настоящего договора все предыдущие письменные и устные соглашения, переписка, переговоры между сторонами, относящиеся к данному договору, теряют силу, если они противоречат данному договору.

9. Порядок изменения и расторжения договора

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору совершаются в письменной форме и подписываются уполномоченными представителями сторон и по своей форме могут быть дополнительными соглашениями и/или протоколами, являющимися с момента их подписания неотъемлемой частью настоящего договора.

9.2. Заказчик и исполнитель вправе в любое время по соглашению обеих сторон до окончания проектных работ расторгнуть договор, выплатив Исполнителю часть договорной цены за выполненные работы, подтвержденные соответствующими документами, при этом упущенная выгода возмещению не подлежит.

9.3. Сторона, имеющая право в соответствии с настоящим договором и изъявившая желание на досрочное расторжение договора, письменно уведомляет об этом другую сторону с указанием даты расторжения договора, но не менее чем за __ календарных дней.

9.4. При расторжении договора по соглашению сторон незавершенное производство передается заказчику после оплаты им выполненного объема работ.

9.5. При расторжении договора составляется акт сверки выполнения и оплаты работ. Кредиторская задолженность должна быть погашена в течение ___ календарных дней после подписания акта сверки. За непогашение кредиторской задолженности начисляется и уплачивается штраф в размере _____ % от суммы задолженности за каждый день просрочки, рассчитанный по ставке рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

10. Конфиденциальность

10.1. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность в отношении информации, полученной ими друг от друга или ставшей известной им в ходе выполнения работ по настоящему договору, не открывать и не разглашать в общем или в частности информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой стороны настоящего договора.

10.2. Требования п. 10.1 настоящего договора не распространяются на случаи раскрытия конфиденциальной информации по запросу уполномоченных организаций в случаях, предусмотренных законом.

10.3. В рекламных объявлениях, различных публикациях, фотографиях, строительных щитах и в подобных материалах,готавливаемых заказчиком по объекту проектирования, должен быть указан исполнитель.

11. Порядок разрешения споров

11.1. Все споры и разногласия по договору разрешаются путем переговоров между сторонами, а также путем предъявления претензий, ответ

на которые другая сторона обязана дать в течение __ календарных дней с момента ее получения.

11.2. Достиженные договоренности при разрешении спора в обязательном порядке фиксируются дополнительным соглашением сторон и/или протоколом, становящимся с момента его подписания неотъемлемой частью договора.

11.3. В случае недостижения договоренности по спорным вопросам спор, вытекающий из настоящего договора, подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.4. По вопросам, не урегулированным договором, подлежит применению законодательство Российской Федерации.

12. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

12.2. Понятием обстоятельств непреодолимой силы охватываются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего договора и наступившие помимо воли и желания сторон, действия которых стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей стороны. К подобным обстоятельствам сторон относят: пожар (если он вызван стихийными действиями), наводнение, землетрясение, диверсию, военные действия, запретительные меры органов государственной власти Российской Федерации или местного самоуправления, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение договорных обязательств.

12.3. Сторона по настоящему договору, затронутая обстоятельствами непреодолимой силы, должна немедленно известить другую сторону о наступлении, виде и возможной продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению договорных обязательств. Если о вышеупомянутых событиях не будет своевременно сообщено, сторона, затронутая обстоятельством непреодолимой силы, не может ссылаться на него как на основание освобождения от ответственности.

12.4. В период действия обстоятельств непреодолимой силы, которые освобождают стороны от ответственности, выполнение обязательств приостанавливается и санкции за неисполнение договорных обязательств не применяются.

12.5. Наступление обстоятельств непреодолимой силы при условии, что приняты установленные меры по извещению об этом других сторон, продлевает срок выполнения договорных обязательств на период, по своей

продолжительности соответствующий продолжительности обстоятельств и разумному сроку для устранения их последствий.

12.10. Если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более ____ дней, стороны должны договориться о судьбе настоящего договора. Если соглашение сторонами не достигнуто, любая из сторон вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор путем направления другой стороне предварительно (за _____ дней до даты расторжения договора) соответствующего извещения.

13. Срок действия договора

13.1. Срок действия настоящего договора устанавливается с момента его подписания и до полного исполнения сторонами обязательств по договору.

14. Прочие условия

14.1. Переписка между сторонами осуществляется путем обмена факсимильными сообщениями (с последующей досылкой оригинала), сообщениями электронной почты, заказными письмами. Сообщения направляются по адресам, указанным в договоре. Датой соответствующего уведомления считается день отправления факсимильного сообщения или сообщения электронной почты, а также день отправления заказного письма.

14.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр для исполнителя, один экземпляр для заказчика.

14.3. Все приложения к договору являются его неотъемлемой частью.

15. Перечень приложений к договору

- Приложение № 1. Исходные данные.
- Приложение № 2. Задание на проектирование.
- Приложение № 3. Календарный план работ и финансирования.
- Приложение № 4. Смета на проектные работы.

16. Адреса и банковские реквизиты сторон

Заказчик:

Исполнитель:

Приложение № 1
к договору от _____ 20__ г.
№ _____

**Перечень исходных данных
на разработку проектной и рабочей документации по объекту**

« _____ »

К началу проектных работ Заказчик обязан представить следующие исходные данные:

1. Инженерно-топографический план М 1:500 земельного участка Фонда «РЖС», переданного в безвозмездное срочное пользование заказчику в соответствии с договором от «___» _____ 20__ г. № _____, с границами земельных участков смежных землепользователей на бумажном и электронном носителе.

2. Материалы инженерных изысканий по площадке строительства.

3. Градостроительный план земельного участка.

4. Технические условия на инженерное обеспечение объекта: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, телефонизация, радификация, диспетчеризация лифтов и др.

5. Иные документы по согласованию с исполнителем.

Исполнитель:

Заказчик:

Приложение № 2
к договору от _____ 20__ г.
№ _____

Задание на проектирование

по объекту (объектам) « _____ »

№ п/п	Перечень основных требований	Содержание требований
1	Заказчик проектной и рабочей документации	
2	Проектная организация	
3	Вид проекта	Индивидуальный проект/Типовой проект
4	Стадийность проектирования	1. Проектная документация 2. Рабочая документация
5	Основание для проектирования	
6	Вид строительства	Новое строительство
7	Источник финансирования	Паевые взносы членов жилищно-строительного кооператива « _____ »
8	Место размещения объекта проектирования и размер земельного участка	
9	Срок начала строительства, продолжительность и очередность строительства	Начало строительства в _____ году. Продолжительность и очередность строительства определить проектом организации строительства (ПОС)
10	Основные технико-экономические показатели	
11	Основные требования к архитектурно-планировочному решению объекта, отделке помещений и фасадов	Согласно градостроительному плану земельного участка. Внутренняя отделка в соответствии с требованиями СанПиН и техническими условиями на строительное проектирование, Методическими рекомендациями по отнесению жилых помещений к жилью экономического класса, утвержденными приказом Минрегиона России от 28 июня

№ п/п	Перечень основных требований	Содержание требований
		2010 № 303
12	Основные требования к конструктивным решениям и материалам несущих и ограждающих конструкций (Перечень требований устанавливается в зависимости от объекта проектирования)	Фундаменты определить проектом Перекрытия и покрытие _____ Наружные стены _____ Внутренние стены _____ Перегородки _____ Лестницы _____
13	Требования по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения	В соответствии с законодательством Российской Федерации
14	Требования к благоустройству участка и малым архитектурным формам	
15	Инженерное обеспечение комплекса	
16	Охрана окружающей среды	В соответствии с законодательством Российской Федерации
17	Требования к ИТМ ГО, к разработке мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций и обеспечению пожарной безопасности	
18	Требования к выдаваемой документации. Количество экземпляров	Документация выдается на бумаге в четырех экземплярах и один экземпляр в электронном виде
19	Сметная стоимость	Определить на стадии проектной

№ п/п	Перечень основных требований	Содержание требований
	строительства	документации и стадии рабочей документации
20	Состав, содержание и оформление проектной и рабочей документации	Проектная документация должна соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, в частности Постановлению Правительства Российской Федерации от 16.02.08 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»
21	Требования к выдаваемой документации. Количество экземпляров	Документация выдается в 4 экз. на бумаге; плюс 1 экз. на диске

Заказчик:

Исполнитель:

Приложение № 3
к договору от _____ 20__ г.
№ _____

Календарный план работ и финансирования⁷

№ Этапа	Наименование работ, этапов	Сроки выдачи документации	Стоимость этапа с НДС, руб.	Аванс
1 ЭТАП	Разработка проектной документации в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16.02.08 № 87 Сдача ПД Заказчику на согласование	Начало: с момента получения исходных данных, а также аванса в размере ____ . Окончание: через __ кал. дней после получения исходных данных и оплаты аванса		
2 ЭТАП	Разработка фундаментов РД	Начало: _____. Окончание: через _____ после получения положит. закл. экспертизы по инж. изыскан.		
3 ЭТАП	Разработка рабочей документации	Начало: _____ Окончание: через ____ после оплаты аванса		

Заказчик:

Исполнитель:

⁷ Этапы работ определяются Заказчиком исходя из предмета договора, определенного разделом 1 договора.

Приложение № 4
к договору от _____ 20__ г.
№ _____

СМЕТА

на разработку проектной и рабочей документации

Заказчик:

Исполнитель:

ДОГОВОР № _____
на осуществление функций технического заказчика
(Примерная форма)

Г. _____ «__» _____ Г.

_____, именуемый в дальнейшем «подрядчик», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и жилищно-строительный кооператив _____, именуемый в дальнейшем «заказчик», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, вместе именуемые «сторонами», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Заказчик поручает, а подрядчик принимает на себя выполнение полного объема работ по выполнению функций технического заказчика по реализации проекта строительства жилья экономического класса и объектов инженерной инфраструктуры ЖСК «_____» на земельном участке Фонд «РЖС», местоположение: _____.

1.2. Перечень видов работ и этапы выполнения работ изложены в приложении к настоящему договору и являются обязательными для подрядчика (приложение № 1).

1.3. Итогом работы Подрядчика по настоящему договору являются завершённые строительством и сданные в эксплуатацию жилые дома, объекты инфраструктуры и (при необходимости) объекты для эксплуатации жилых домов в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, техническими регламентами, иными нормативно-техническими документами, действующими на территории Российской Федерации, в сроки, установленные договором безвозмездного срочного пользования земельным участком (земельными участками), заключенным между Фондом «РЖС» и ЖСК «_____».

2. Объем работ по договору

2.1. В объем выполняемых подрядчиком по настоящему договору работ включаются:

2.1.1. Выполнение в течение всего срока действия договора функций технического заказчика, включая, но не ограничиваясь:

- решение вопросов, связанных с отбором совместно с заказчиком организации для проведения инженерных изысканий, разработки проектной документации и других видов работ, получение технических условий и исходных данных для проектирования;

- организация разработки проектной документации по жилым домам, объектам инфраструктуры и (при необходимости) объектам для эксплуатации жилых домов, контроль выполнения проектных работ, согласование и утверждение проектной документации;
- организация корректировки проектной и иной документации (при необходимости);
- подготовка проектов договоров и технических заданий на выполнение подрядных работ по строительству жилых домов, объектов инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилых домов в соответствии с утвержденной проектной и рабочей документацией;
- подготовка проектов договоров на поставку материалов, оборудования и выполнения иных работ, связанных с процессом строительства;
- организация управления строительством в границах участков;
- организация наладки и опробования оборудования, инженерных сетей и других мероприятий по подготовке объектов к эксплуатации;
- обеспечение получения разрешения на ввод жилых домов, объектов инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилых домов в эксплуатацию с получением разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов.

2.1.2. Осуществление строительного контроля (технического надзора).

2.1.3. Обеспечение подготовки и передачи заказчику исполнительной документации в объеме требований нормативно-технической документации.

2.1.4. Обеспечение непревышения совокупной стоимости строительства жилья экономического класса и (или) объектов инженерной инфраструктуры, стоимости выполнения инженерных изысканий, подготовки проектной документации, подключения (технологического присоединения) объектов жилищного строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и технологического присоединения объектов жилищного строительства к электрическим сетям и иным работ, товаров, услуг, связанных с таким строительством, суммы паевых взносов, рассчитанной в соответствии с частью 12 статьи 16⁵ Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» на дату направления в Фонд «РЖС» ходатайства о передаче земельного участка.

2.1.5. В случае если в процессе исполнения настоящего договора возникнет необходимость в выполнении работ (получении документов), хотя прямо и не названных в настоящем договоре, но необходимых для достижения цели договора, указанной в п. 1.3, такие работы считаются входящими в объем работ по договору и дополнительной оплате не подлежат.

2.2. Каждый из указанных в п. 2.1 настоящего договора видов работ будет считаться выполненным только при одновременном наличии следующих признаков:

- работы выполнены в полном объеме и с надлежащим качеством;

- результат работ обеспечен всеми документами, предусмотренными законодательством Российской Федерации и настоящим договором (технические отчеты, документы, проектная документация, экспертные заключения, исполнительная документация и т.д.), за исключением работ и документов, проведение/выполнение которых согласно условиям настоящего договора возложено на заказчика. Порядок передачи документов заказчику определен в положениях настоящего договора.

3. Сроки выполнения работ по договору

3.1. Договор вступает в силу с момента его подписания, указанного в преамбуле договора, и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору.

3.2. Корректировка сроков выполнения промежуточных этапов работ допускается только по письменному соглашению сторон.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Подрядчик обязан:

4.1.1. Выполнять и передавать заказчику по акту приема-передачи все предусмотренные настоящим договором работы своевременно и в полном объеме с учетом всех особенностей и ограничений, предусмотренных настоящим договором. При невозможности выполнить какие-либо из работ своевременно и (или) в полном объеме незамедлительно письменно сообщить об этом заказчику и согласовать с ним дальнейший план действий.

4.1.2. Предварительно письменно согласовывать с заказчиком необходимость привлечения субподрядных организаций к выполнению отдельных этапов или видов работ.

Заказчик обязуется рассмотреть запрос подрядчика в течение __ рабочих дней с момента его получения.

4.1.3. Принимать меры к обеспечению сохранности вверенного ему Заказчиком имущества и иной документации, которое должно передаваться подрядчику по накладной или акту передачи во временное пользование. Подрядчик несет полную материальную ответственность в случае утраты и (или) повреждения такого имущества и иной документации.

4.1.4. Выполнять все распоряжения заказчика, касающиеся выполнения работ, предусмотренных настоящим договором.

4.1.5. Немедленно известить заказчика и до получения от него указаний приостановить работы при обнаружении:

- возможных неблагоприятных для заказчика последствий выполнения его указаний о способе исполнения работы;
- иных не зависящих от подрядчика обстоятельств, угрожающих годности или прочности результатов выполняемой работы либо не позволяющих завершить ее в срок.

В этом случае подрядчик не несет ответственность за задержку выполнения работ на количество дней, требующееся заказчику для принятия

решения о дальнейшем продолжении работ, а также на устранение созданных обстоятельств.

4.1.6. Предварительно, не позднее чем за __ дня, информировать заказчика о необходимости участия в мероприятиях по освидетельствованию скрытых работ, пусконаладочных и иных работ, приемки отдельных этапов строительства и подписании соответствующих актов.

4.1.7. Выполнить иные обязательства, предусмотренные настоящим договором и приложениями к нему.

4.2. Подрядчик имеет право:

4.2.1. Самостоятельно принимать решения о способах выполнения работ по настоящему договору.

4.2.2. Предлагать заказчику варианты выполнения работ, отличные от описанных в настоящем договоре. При этом подрядчик не вправе отступить от условий договора до момента получения письменного согласия заказчика. В противном случае подрядчик обязан по требованию заказчика устранить все отступления от договора за свой счет. Срок выполнения как отдельных этапов, так и всей работы на время такого устранения не продлевается.

Заказчик обязуется рассмотреть предложенные подрядчиком варианты выполнения работ, отличные от описанных в настоящем договоре, и направить письменный ответ в течение ____ дней с момента получения соответствующего письменного запроса об этом. Непоступление подрядчику в указанный срок ответа от заказчика означает отказ от варианта, предложенного подрядчиком.

4.3. Заказчик обязан:

4.3.1. В течение ____ дней с момента заключения договора передать подрядчику по акту приема-передачи проектную и иную документацию в объеме, достаточном для выполнения работ по настоящему договору. С момента передачи подрядчику указанной документации по акту ответственность за сохранность проектной и иной документации несет подрядчик.

4.3.2. Участвовать в мероприятиях по освидетельствованию скрытых работ, пусконаладочных и иных работ, приемке отдельных этапов строительства и подписании соответствующих актов.

4.3.3. Принять от подрядчика выполненную работу, включая документы, в срок, указанный в настоящем договоре.

4.3.4. Оплатить выполненную подрядчиком работу в порядке и в сроки, установленные договором.

4.3.5. Рассматривать заявки подрядчика о привлечении субподрядных организаций к выполнению отдельных видов работ, оформленные в соответствии с настоящим договором, и давать по ним ответ в течение 5 дней с момента их предоставления заказчику.

4.3.6. Выполнить иные обязательства, предусмотренные настоящим договором и приложениями к нему.

4.4. Заказчик имеет право:

4.4.1. Контролировать деятельность подрядчика, в том числе путем направления своих представителей к местам проведения работ.

4.4.2. Осуществлять своими силами и (или) путем привлечения третьих лиц строительный надзор.

4.4.3. Давать подрядчику обязательные для исполнения распоряжения относительно выполняемых по настоящему договору работ.

4.4.4. Приостанавливать выполнение работ, если подрядчиком или субподрядными организациями не соблюдаются требования техники безопасности, а также иные обязательные условия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, договором и приложениями к нему. Срок выполнения как отдельных этапов, так и всей работы на время такого приостановления не продлевается.

Приостанавливать осуществление подрядчиком работ по договору, по которым лицами, осуществляющими государственный строительный надзор, выявлены нарушения требований технических регламентов, проектной документации, в том числе требований энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов либо отступления от проектной документации, без увеличения сроков выполнения отдельных этапов и общего срока выполнения работ по договору. Срок приостановления – до момента устранения подрядчиком соответствующих нарушений/отступлений либо до момента письменного согласования заказчиком отступления от проектной документации, с последующим внесением за счет подрядчика необходимых изменений в проектную документацию. Заказчик обязуется рассмотреть предложенное подрядчиком отступление от проектной документации и направить письменный ответ не позднее __ дней с момента получения письменного запроса подрядчика. В случае несоблюдения заказчиком указанного срока подрядчик имеет право на продление сроков выполнения отдельных этапов и общего срока выполнения работ по договору на количество дней, соответствующее задержке ответа заказчика.

4.4.5. Приостанавливать осуществление очередного платежа по договору в случае выявления лицами, осуществляющими строительный надзор, нарушений в действиях подрядчика и (или) субподрядчиков, которые влекут или могут повлечь ухудшение качества результата выполненных работ, по сравнению с оговоренным в договоре или в проектной документации, и (или) увеличение сроков строительства более чем на ___ дней. Срок приостановления – до момента устранения подрядчиком соответствующих нарушений. Такая приостановка не считается нарушением сроков оплаты.

4.4.6. Проверять самостоятельно или с привлечением третьих лиц всю полученную подрядчиком документацию на предмет соответствия

законодательству Российской Федерации как самой документации, так процедуры ее получения подрядчиком.

5. Порядок приемки работ

5.1. В рамках настоящего договора окончательная приемка результатов выполненных работ осуществляется после выполнения подрядчиком всего объема работ по договору в соответствии с п. 1.3 настоящего договора.

Приемка результатов работ, выполненных на промежуточных этапах, означает лишь подтверждение заказчиком факта выполнения подрядчиком части работы по договору (очередного этапа) и отсутствия видимых недостатков в результатах работ (включая документацию, оборудование и материалы), а также согласие на оплату оговоренной части суммы договора, если за выполнение конкретного вида работ (очередного этапа) договором предусмотрена оплата.

Работы в целом по договору считаются выполненными, подрядчик – исполнившим свои обязательства, а риск случайной гибели или случайного повреждения жилых домов, объектов инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилых домов – перешедшим на заказчика с момента подписания обеими сторонами итогового акта приемки результата выполненных работ.

Если в процессе исполнения договора у сторон возникнет необходимость осуществить передачу друг другу документов, материалов, оборудования и т.д., то такая передача осуществляется на основании актов приема-передачи соответствующих объектов.

5.2. Приемка результатов работ, выполненных на промежуточных этапах, осуществляется на основании:

- справок о стоимости выполненных работ и затрат, составленных по унифицированной форме КС-3, и актов выполненных работ по форме КС-2;
- подтверждающей документации (технические отчеты, документы, проектная документация, экспертные заключения, исполнительная документация и т.д.), согласованной с заказчиком. Набор обязательных документов, указанных в настоящем абзаце, зависит от вида работ, выполнявшихся на конкретном этапе;
- надлежащим образом оформленного счета-фактуры на сумму, соответствующую стоимости выполненных на данном этапе работ.

Подрядчик подготавливает, подписывает и передает заказчику на подписание справки КС-3, акты выполненных работ КС-2, оформляющие выполненные на данном этапе работы, с приложением к ним всех обязательных документов, указанных в абзаце 3 данного пункта.

Заказчик вправе не подписывать справки КС-3 и акт КС-2 до момента предоставления ему подрядчиком оригиналов всех обязательных документов,

указанных в абзаце 3 данного пункта, необходимых на данном этапе выполнения работ, и счета-фактуры.

Работы по каждому промежуточному этапу считаются завершенными только после подписания заказчиком всех справок КС-3 и актов КС-2, оформляющих выполненные на данном этапе работы.

5.3. Порядок передачи окончательного результата выполненных работ:

5.3.1. Работа по настоящему договору считается окончательно выполненной только после предоставления заказчику завершенного строительством полного комплекса жилых домов, объектов инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилых домов, исполнительной документации на них, как они описаны в настоящем договоре и приложениях к нему, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию и подписания обеими сторонами итогового акта приема-передачи результатов выполненных работ.

5.3.2. В течение 14 дней с момента завершения работ по настоящему договору подрядчик подготавливает и передает заказчику три экземпляра итогового акта приема-передачи результатов выполненных работ установленной законодательством Российской Федерации формы (КС-11), который должен содержать описание выполненной по договору работы.

5.3.3. Заказчик в течение ___ дней с момента получения итогового акта проверяет и подписывает его и передает один экземпляр подрядчику. При наличии возражений заказчик в этот же срок направляет подрядчику отказ от подписания итогового акта с указанием недостатков, подлежащих устранению, а также сроков, в течение которых это должно быть сделано. Заказчик подписывает итоговый акт после полного устранения подрядчиком всех нарушений.

5.3.4. Датой выполнения подрядчиком работ, датой перехода права собственности на результат работ, а также датой перехода рисков утраты и повреждения результата работ к заказчику является дата подписания обеими сторонами итогового акта.

6. Цена и порядок расчетов

6.1. Общая стоимость работ по настоящему договору составляет _____⁸.

6.2. Порядок расчетов:

6.2.1. Оплата работ производится заказчиком согласно Приложению № 1 к настоящему договору – графику выполнения работ и платежей. В случаях когда по соответствующему этапу предусмотрена оплата аванса, заказчик производит оплату в течение ___ банковских дней с даты предоставления подрядчиком счета на оплату.

⁸ Цена договора может быть определена в процентном соотношении от общей стоимости строительства, включая НДС.

6.2.2. Окончательные расчеты за соответствующий этап работ производятся заказчиком в течение ___ банковских дней с даты выполнения работ по соответствующему этапу при условии предоставления подрядчиком оригиналов подписанной сторонами справки КС-3, актов КС-2, счета-фактуры установленного образца и оригинала счета с указанием полных банковских реквизитов.

6.2.3. Счета, счета-фактуры, акты и иные указанные в п. 5.2 настоящего договора документы должны быть представлены подрядчиком не позднее чем за ___ дней до окончания сроков оплаты, в противном случае заказчик имеет право отложить оплату на соответствующее количество дней просрочки предоставления подрядчиком документов, указанных в настоящем пункте и п. 5.2, без применения санкций со стороны подрядчика.

6.3. Моментом оплаты заказчиком всех платежей по настоящему договору считается момент списания денежных средств с расчетного счета заказчика.

7. Ответственность сторон

7.1. За нарушение сроков выполнения работ, включая сроки выполнения отдельных этапов работ, предусмотренных разделом 3 договора, подрядчик уплачивает заказчику пени в размере ___ от общей стоимости работ по договору за каждый день просрочки, но не более ___ общей стоимости работ по договору.

7.2. За нарушение сроков оплаты выполненных подрядчиком работ заказчик уплачивает подрядчику пени в размере _____ от просроченной к оплате суммы за каждый день просрочки, но не более _____ просроченной к оплате суммы.

8. Гарантийные обязательства подрядчика

8.1. Подрядчик гарантирует, что все работы по настоящему договору будут выполнены качественно и в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, техническими регламентами, иными нормативно-техническими документами, действующими на территории Российской Федерации.

Гарантийные обязательства распространяются на все работы, включая, но не ограничиваясь:

- все подготовленные и (или) согласованные и (или) полученные в соответствии с настоящим договором документы;
- все исследовательские и проектные работы;
- все строительные и монтажные работы;
- все контрольно-надзорные работы;
- все пусконаладочные работы;

- иные работы, названные в договоре, либо прямо не названные в нем, но необходимые для достижения цели договора, указанной в п. 1.3 настоящего договора.

8.2. Гарантийный срок составляет⁹:

- на оборудование, системы и коммуникации – _____ месяцев с даты подписания итогового акта приема-передачи результатов выполненных работ;

- на здания и сопутствующие строительные конструкции – _____ лет с даты подписания итогового акта приема-передачи результатов выполненных работ.

8.3. Если в период гарантийной эксплуатации обнаружатся дефекты, то гарантийный срок продлевается соответственно на период устранения дефектов. Организацию устранения дефектов осуществляет подрядчик за свой счет с привлечением подрядных организаций, выполнивших строительные-монтажные и иные виды работ.

8.4. Наличие дефектов и сроки их устранения фиксируются в двухстороннем акте обнаружения дефектов, при этом срок устранения дефекта не может превышать _____ дней с даты подписания акта, если иной срок не был согласован сторонами договора.

8.5. Порядок составления двухстороннего акта обнаружения дефектов: заказчик, обнаруживший в период гарантийного срока какие-либо дефекты, незамедлительно сообщает об этом подрядчику (по факсу или электронной почте с досылкой оригинала письма почтовым отправлением), который обязан в течение _____ дней с момента направления ему по факсу или электронной почте такого уведомления направить к заказчику своего представителя для составления акта обнаружения дефектов и определения порядка их устранения.

В случае если по истечении _____ дней с момента направления подрядчику по факсу или электронной почте уведомления его представитель не явится для составления акта обнаружения дефектов либо будет уклоняться от подписания акта, Заказчик вправе составить такой акт в одностороннем порядке.

8.6. Если подрядчик в течение срока, указанного в акте обнаружения дефектов, не устранит дефекты и недоделки в выполненных работах, включая документы и оборудование, заказчик вправе при сохранении своих прав по гарантии устранить дефекты и недоделки силами третьих лиц с последующим возложением на подрядчика расходов по устранению недоделок.

8.7. Условия гарантии утрачивают свою силу в случае:

- внесения заказчиком или третьими лицами изменений в конструкцию здания и/или оборудования без согласования с подрядчиком;

⁹ Частью 5 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении в некоторые законодательные акты Российской Федерации» предусмотрен пятилетний гарантийный срок.

- несоблюдения заказчиком или третьими лицами требований по эксплуатации, ремонту и обслуживанию зданий и/или оборудования;
- затопления, пожара и иных форс-мажорных обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на техническое состояние зданий, строительных конструкций, оборудования, систем и коммуникаций.

9. Освобождение от ответственности

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях обстоятельств, в частности наводнения, землетрясения, других стихийных бедствий или каких-либо иных явлений природного характера, эпидемии, террористических актов, военных действий, а также изменений в действующем законодательстве, принятия муниципальных и иных нормативных правовых актов, делающих невозможным выполнение сторонами взятых на себя обязательств.

Надлежащим доказательством наличия указанных выше обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут справки, выдаваемые компетентными органами.

9.2. В случае внесения в законодательство Российской Федерации изменений, ухудшающих положение сторон по сравнению с их состоянием на дату заключения настоящего договора и приводящих к дополнительным затратам времени и денежных средств, согласованные сроки выполнения работ увеличиваются соразмерно этому времени в пределах срока безвозмездного срочного пользования земельным участком Фонда «РЖС», указанным в пункте 1.1 настоящего договора. Сроки и стоимость договора в этом случае уточняются в дополнительном соглашении.

9.3. Срок выполнения обязательств по настоящему договору увеличивается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства и их последствия.

9.4. В случае если вследствие обстоятельств, указанных в п. 9.1 настоящего договора, просрочка в исполнении обязательств по настоящему договору составит более _____, любая из сторон вправе отказаться от невыполненной части договора. При этом ни одна из сторон не вправе требовать возмещения убытков.

10. Расторжение договора

10.1. Заказчик вправе расторгнуть договор в случаях:

- систематического (более 2 раз) нарушения подрядчиком сроков выполнения работ, влекущего в совокупности увеличение срока окончания работ (отдельных этапов работ) более чем на ___ календарных дней;
- систематического (более 2 раз) несоблюдения подрядчиком требований по качеству работ;

- аннулирования свидетельства о допуске подрядчика к данным видам работ, принятия других актов государственных органов, лишающих Подрядчика права на производство работ.

10.2. Подрядчик вправе расторгнуть договор в случаях:

- остановки заказчиком строительства по причинам, не зависящим от подрядчика, на срок, превышающий __ календарных дней;
- систематической (более 2 раз) задержки заказчиком расчетов за выполненные работы более чем на __ календарных дней.

10.3. В целях расторжения договора по основаниям, указанным в подпунктах 10.1, 10.2, заинтересованная сторона обязана уведомить в письменной форме другую сторону о расторжении договора за __ дней до даты предстоящего расторжения, при этом:

- в случае частичного выполнения работ подрядчиком заказчик обязан компенсировать ему стоимость фактически выполненных работ до даты расторжения договора;
- в случае причинения заказчику убытков подрядчик обязан компенсировать их в полном объеме до даты расторжения договора.

11. Заключительные положения

11.1. Все вопросы, не отраженные в настоящем договоре, разрешаются сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору должны быть совершены в письменном виде, надлежащим образом подписаны уполномоченными на то представителями сторон.

11.3. Вся корреспонденция, направляемая сторонами друг другу, должна быть:

- либо вручена представителю другой стороны под подпись;
- либо отправлена по факсу (электронной почте) с последующей обязательной досылкой оригинала по почте, включая негосударственные почтовые службы.

11.4. Споры, возникающие при исполнении договора, рассматриваются арбитражным судом месту нахождения ответчика.

11.5. Стороны обязуются не разглашать и не передавать третьим лицам сведения, содержащиеся в настоящем договоре и приложениях к нему.

11.6. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, по одному для каждой из сторон.

11.7. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

11.8. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим договором и приложениями к нему, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

11.9. Перечень приложений к настоящему договору, являющихся его неотъемлемой частью:

- график выполнения работ и платежей по договору (приложение № 1);

- смета на выполнение работ по договору (приложение № 2).

12. Адреса и банковские реквизиты сторон

Подрядчик:

Заказчик:

Приложение № 1
к договору от _____ 20__ г.
№ _____

График выполнения работ и платежей по договору

Наименование этапов работ	Срок выполнения	Стоимость этапа, руб. (с НДС)	Оплата, руб. (без НДС)	Оплата, руб. (с НДС)	Срок оплаты
Этап 1 Выбор проектных организаций (в т.ч. организаций для выполнения инженерных изысканий) и обеспечение разработки проектной документации					
• Аванс __ %					
• Окончательный расчет ___% после _____					
Этап 2 _____					
ВСЕГО:					

Подрядчик:

Заказчик:

Приложение № 2
к договору от «__» _____ 20__ г.
№ _____

СМЕТА
на выполнение работ по договору

Подрядчик:

Заказчик:

**Договор строительного подряда №
(Примерная форма)**

г. _____ «__» _____ 201__ г.

_____, именуемый в дальнейшем «заказчик», в лице _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «подрядчик», в лице _____, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Заказчик поручает, а подрядчик принимает на себя выполнение полного объема работ по строительству, включая монтаж оборудования, устройству инженерных систем, выполнению пусконаладочных работ и участию в мероприятиях по вводу в эксплуатацию _____ на земельном участке Фонда «РЖС», переданном заказчику в безвозмездное срочное пользование (договор от «__» _____ 20__ г. № _____), местоположение: _____ (далее – объект).

1.2. Требуемые характеристики объекта изложены в приложении к настоящему договору и являются обязательными для подрядчика (приложение № 3).

1.3. Надлежащим итогом работы подрядчика по настоящему договору является получение в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о градостроительной деятельности разрешения на ввод в эксплуатацию законченного строительством объекта, полностью укомплектованного всем необходимым оборудованием и пригодного к немедленному использованию по назначению, указанному в настоящем договоре, без каких-либо дополнительных доработок и усовершенствований, обеспеченного полным комплектом оригинальной проектной, исполнительной, технической и иной документации, предусмотренной нормативными правовыми актами Российской Федерации для объектов капитального строительства и объектов инженерной инфраструктуры.

2. Объем работ по договору

2.1. В объем выполняемых подрядчиком по настоящему договору работ включаются:

2.1.1. Приобретение и доставка необходимых для выполнения работ по настоящему договору материалов и оборудования, указанного в спецификациях проектной документации, на территорию строительства объекта заказчика силами подрядчика. Все затраты подрядчика на доставку

необходимых материалов и оборудования включены в стоимость настоящего договора.

Стороны исходят из того, что подрядчик является профессионалом на рынке строительства, стороны определили, что обеспечение полноты учета в спецификациях всего необходимого оборудования и материалов является зоной ответственности подрядчика. В случае если при строительстве, монтаже и (или) вводе в эксплуатацию объекта будут обнаружены какие-либо несоответствия оборудования и (или) материалов проекту или требованиям государственных органов строительного контроля или требованиям настоящего договора, подрядчик самостоятельно и за свой счет устраняет все выявленные нарушения в сроки, указанные заказчиком или соответствующими государственными органами.

Исключением из данного правила являются случаи, когда заказчиком из спецификации будут исключены или заменены другими отдельные виды материалов и оборудования, что приведет к описанным выше последствиям. В данном случае подрядчик, представивший письменное подтверждение описанных действий заказчика, освобождается от предусмотренной настоящим пунктом ответственности.

Документация, удостоверяющая качество оборудования и материалов, а также вся техническая документация на оборудование передается заказчику в объеме пакета исполнительной документации. Заказчик имеет право не подписывать итоговый акт приема-передачи выполненного объема работ до момента получения от подрядчика всех документов.

2.1.2. Строительство объекта, выполнение монтажных, отделочных и иных работ. Итогом работы подрядчика по данному пункту является полностью построенный в соответствии с проектной документацией и настоящим договором объект, оснащенный оборудованием и системами, а также внешними и внутренними коммуникациями, предусмотренными проектом и настоящим договором и приложениями к нему.

2.1.3. Выполнение пусконаладочных работ, предусмотренных нормативными требованиями. Итогом работы подрядчика по данному пункту является работающее инженерное оборудование, сети и системы, отвечающие требованиям безопасности, а также всем другим требованиям, предусмотренным настоящим договором и приложениями к нему.

2.1.4. Подготовка исполнительной документации на объект в объеме требований нормативных актов в сфере строительства и сдачи объектов в эксплуатацию.

2.1.5. Участие в мероприятиях по вводу объекта в эксплуатацию и получению разрешения на ввод в эксплуатацию.

2.2. В случае если в процессе исполнения настоящего договора возникнет необходимость в выполнении работ, хотя прямо и не названных в настоящем договоре, но необходимых для достижения цели договора, указанной в п. 1.3, такие работы считаются входящими в объем работ по договору и дополнительной оплате не подлежат. Предусмотренное

настоящим пунктом правило не действует в случае, если необходимость в выполнении дополнительных работ возникла в результате изменения законодательства, произошедшего после заключения договора.

2.3. Каждый из указанных в п. 2.1 настоящего договора видов работ будет считаться выполненным только при одновременном наличии следующих признаков:

- работы выполнены в полном объеме и с надлежащим качеством;
- результат работ обеспечен всеми документами, предусмотренными законодательством и настоящим договором (исполнительная документация, сертификаты на оборудование и материалы, акты и т.д.). Порядок передачи документов заказчику определен в положениях настоящего договора.

3. Сроки выполнения работ по договору

3.1. Общие сроки выполнения работ:

- начало выполнения работ – _____ 201__ г.;
- завершение выполнения работ и передача Заказчику по акту приема-передачи объекта со всей предусмотренной настоящим договором документацией – ____ 201 г.

3.2. Выполнение работ разбито на следующие промежуточные этапы:

- Этап 1. Подготовительные работы на участке строительства.
- Этап 2. Выполнение земляных работ по устройству котлована.
- Этап 3.

3.3. Корректировка сроков выполнения промежуточных этапов работ допускается только по письменному соглашению сторон.

4. Права и обязанности сторон

4.1. **Подрядчик обязан:**

4.1.1. Выполнять все предусмотренные настоящим договором работы своевременно и в полном объеме с учетом всех особенностей и ограничений, предусмотренных настоящим договором. При невозможности выполнить какие-либо из работ своевременно и (или) в полном объеме незамедлительно письменно сообщить об этом заказчику и согласовать с ним дальнейший план действий.

4.1.2. Выполнять при производстве строительных, монтажных, пусконаладочных работ мероприятия по технике безопасности, соблюдать требования государственного пожарного надзора, санитарно-эпидемиологического надзора, а также все иные обязательные требования.

4.1.3. До начала выполнения строительных, монтажных, пусконаладочных работ оформить акт-допуск для производства строительно-монтажных работ по форме, утвержденной у заказчика. Заказчик оставляет за собой право при нарушениях со стороны подрядчика правил и норм охраны труда и пожарной безопасности приостанавливать работы до устранения обнаруженных нарушений, не увеличивая сроки выполнения как отдельных этапов, так и всей работы.

4.1.4. Предварительно письменно согласовывать с заказчиком привлечение субподрядных организаций к выполнению отдельных этапов или видов работ.

Заключение договоров субподряда может производиться подрядчиком только после получения письменного согласования заказчика. Заказчик обязуется рассмотреть запрос подрядчика в течение __ рабочих дней с момента его получения. При неполучении подрядчиком письменного ответа по истечении указанного срока субподрядная организация считается согласованной в одностороннем порядке, а подрядчик может приступать к заключению соответствующего договора субподряда.

4.1.5. Нести полную ответственность перед заказчиком за все действия (бездействия) субподрядных организаций. Он не вправе ссылаться на то, что договоры с субподрядными организациями были заключены с согласия заказчика.

4.1.6. Принимать меры к обеспечению сохранности вверенного ему заказчиком имущества, которое должно передаваться подрядчику по накладной или акту передачи во временное пользование. Подрядчик несет полную материальную ответственность в случае утраты и (или) повреждения такого имущества.

4.1.7. Выполнять все распоряжения заказчика, касающиеся выполнения работ, предусмотренных настоящим договором.

4.1.8. Немедленно известить заказчика и до получения от него указаний приостановить работы при обнаружении:

- возможных неблагоприятных для заказчика последствий выполнения его указаний о способе исполнения работы;
- иных не зависящих от подрядчика обстоятельств, угрожающих годности или прочности результатов выполняемой работы либо не позволяющих завершить ее в срок.

Подрядчик не несет ответственность за задержку выполнения работ на количество дней, требующееся заказчику для принятия решения о дальнейшем продолжении работ, а также для устранения созданных обстоятельств, указанных в подпункте 4.1.8.

4.1.9. Осуществить проверку качества и комплектности оборудования и материалов, поступающих на строительную площадку, а также приемку оборудования и материалов по качеству, количеству и комплектности.

4.1.10. Обеспечить своими силами, средствами и за свой счет разгрузку оборудования и материалов на площадке строительства, а также их складирование в указанном заказчиком месте.

4.1.11. Ответственность за сохранность оборудования и материалов, складированных на территории заказчика, несет подрядчик. С целью обеспечения сохранности указанных оборудования и материалов подрядчик не позднее чем за 5 дней до поступления первой партии оборудования и материалов обязан заключить договор охраны оборудования, материалов и строительной площадки с охранным предприятием, осуществляющим охрану

территории заказчика. Согласование условий договора и оплата услуг охранного предприятия производятся подрядчиком самостоятельно и за свой счет.

4.1.11. После завершения всех работ на объекте за свой счет убрать все ограждения и временные сооружения в согласованные сторонами сроки.

4.1.12. Выполнить иные обязательства, предусмотренные настоящим договором и приложениями к нему.

4.2. Подрядчик имеет право:

4.2.1. С соблюдением ограничений, изложенных в п. 4.1 настоящего договора, привлекать для выполнения отдельных видов работ субподрядные организации.

4.2.2. Самостоятельно принимать решения о способах выполнения работ по настоящему договору.

4.2.3. Предлагать заказчику варианты выполнения работ, отличные от описанных в настоящем договоре. При этом подрядчик не вправе отступить от условий договора до момента получения письменного согласия заказчика. В противном случае подрядчик обязан по требованию заказчика устранить все отступления от договора за свой счет. Срок выполнения как отдельных этапов, так и всей работы на время такого устранения не продлевается.

Заказчик обязуется рассмотреть предложенные подрядчиком варианты выполнения работ, отличные от описанных в настоящем договоре, и направить письменный ответ в течение _____ дней с момента получения соответствующего письменного запроса об этом. Непоступление подрядчику в указанный срок ответа от заказчика означает отказ от варианта, предложенного подрядчиком.

4.3. Заказчик обязан:

4.3.1. В течение __ дней с момента заключения договора передать подрядчику по акту приема-передачи проектную документацию в объеме, достаточном для выполнения работ по настоящему договору. С момента передачи подрядчику указанной документации по акту ответственность за сохранность проектной документации несет подрядчик.

4.3.2. В течение __ дней с момента заключения договора передать подрядчику по акту приема-передачи строительную площадку.

4.3.3. Принять от подрядчика выполненную работу, включая документы, в срок, указанный в настоящем договоре.

4.3.4. Оплатить выполненную подрядчиком работу в порядке и в сроки, установленные договором.

4.3.5. Рассматривать заявки подрядчика о привлечении субподрядных организаций к выполнению отдельных видов работ, оформленные в соответствии с настоящим договором, и давать по ним ответ в течение __ дней с момента их предоставления заказчику.

4.3.6. Оформить временные пропуска на период выполнения работ на объекте для доступа персонала подрядчика на территорию предприятия заказчика по списку, предоставленному подрядчиком.

4.3.7. Обеспечить подрядчика электроэнергией путем предоставления мест подключения к электросети заказчика; учет потребленной подрядчиком электроэнергии производится приборами учета электроэнергии заказчика, установленными в местах подключения к электросети заказчика. Обеспечение подрядчика электроэнергией осуществляется на возмездной основе. Размер оплаты – размер платы заказчика за объем потребленной подрядчиком электроэнергии.

4.3.8. Осуществлять своими силами и (или) путем привлечения третьих лиц технический надзор за деятельностью подрядчика и субподрядных организаций со своевременным занесением соответствующих записей в журнал производства работ и подписанием необходимой исполнительной документации не позднее ___ рабочих дней с момента предоставления ее подрядчиком либо в течение ___ рабочих дней с момента устранения подрядчиком замечания, выявленного техническим надзором.

Заказчик обязуется предоставить подрядчику Ф.И.О. лиц, выполняющих функции технического надзора на объекте, документы, удостоверяющие их право и квалификацию на проведение данных работ, в согласованные сторонами сроки.

4.3.9. Обеспечить доступ на земельный участок заказчика автотранспорта подрядчика или транспортной компании, осуществляющей доставку оборудования и (или) материалов; обеспечить подъездные пути к строительной площадке для грузового автотранспорта, площадку для разгрузки оборудования и материалов.

4.3.10. В течение ___ дней с момента заключения настоящего договора выделить территорию для установки временных сооружений подрядчика (контейнеры, вагончики-бытовки и др.) в соответствии с проектом организации строительства.

4.3.11. В согласованные с подрядчиком сроки обеспечить водоснабжение строительной площадки. Затраты на водоснабжение несет заказчик.

4.3.12. Обеспечить участие уполномоченного представителя (-ей) Заказчика в мероприятиях по приемке выполненных работ.

4.3.13. Выполнить иные обязательства, предусмотренные настоящим договором и приложениями к нему.

4.4. **Заказчик имеет право:**

4.4.1. Контролировать деятельность подрядчика и привлеченных им субподрядчиков, в том числе путем направления своих представителей к местам проведения работ или закупки оборудования и материалов.

4.4.2. Осуществлять своими силами и (или) путем привлечения третьих лиц технический надзор за деятельностью подрядчика и субподрядчиков.

4.4.3. Давать подрядчику обязательные для исполнения распоряжения относительно выполняемых по настоящему договору работ.

4.4.4. Приостанавливать выполнение работ, если подрядчиком или субподрядными организациями не соблюдаются требования техники безопасности, а также иные обязательные условия, предусмотренные законодательством, договором и приложениями к нему. Срок выполнения как отдельных этапов, так и всей работы на время такого приостановления не продлевается.

4.4.5. Приостанавливать осуществление подрядчиком работ по договору, по которым лицами, осуществляющими строительный надзор, выявлены нарушения нормативно-технических актов либо отступления от проектной документации, без увеличения сроков выполнения отдельных этапов и общего срока выполнения работ по договору. При этом заказчик обязан зафиксировать допущенное подрядчиком нарушение/отступление в журнале производства работ в течение ___ рабочих дней с момента обнаружения.

Срок приостановления – до момента устранения подрядчиком соответствующих нарушений/отступлений либо до момента письменного согласования заказчиком отступления от проектной документации, не влекущего ухудшение технических параметров объекта, с последующим внесением за счет подрядчика необходимых изменений в проектную документацию. Заказчик обязуется рассмотреть предложенное подрядчиком отступление от проектной документации и направить письменный ответ не позднее ___ дней с момента получения письменного запроса подрядчика. В случае несоблюдения заказчиком указанного срока подрядчик имеет право на продление сроков выполнения отдельных этапов и общего срока выполнения работ по договору на количество дней, соответствующее задержке ответа заказчика.

4.4.6. Приостанавливать осуществление очередного платежа по договору в случае выявления лицами, осуществляющими строительный надзор, нарушений в действиях подрядчика и (или) субподрядчиков, которые влекут или могут повлечь ухудшение качества результата выполненных работ, по сравнению с оговоренным в договоре или в проектной документации, и (или) увеличение сроков строительства более чем на ___ дней. При этом заказчик обязан зафиксировать допущенное подрядчиком нарушение в журнале производства работ в течение ___ рабочих дней с момента обнаружения. Срок приостановления – до момента устранения подрядчиком соответствующих нарушений. Такая приостановка не считается нарушением сроков оплаты.

4.4.7. Проверять самостоятельно или с привлечением третьих лиц всю полученную подрядчиком документацию на предмет соответствия законодательству как самой документации, так процедуры ее получения, реализованной подрядчиком.

5. Порядок приемки работ

5.1. В рамках настоящего договора окончательная приемка результатов выполненных работ осуществляется после выполнения Подрядчиком всего объема работ по договору, включая достижения надлежащего итога работ, как он описан в п. 1.3 договора.

Приемка результатов работ, выполненных на промежуточных этапах, означает лишь подтверждение заказчиком факта выполнения подрядчиком части работы по договору (очередного этапа) и отсутствия видимых недостатков в результатах работ (включая документацию, оборудование и материалы), а также согласие на оплату оговоренной части суммы договора, если за выполнение конкретного вида работ (очередного этапа) договором предусмотрена оплата.

Работы в целом по договору считаются выполненными, подрядчик – исполнившим свои обязательства, а риск случайной гибели или случайного повреждения объекта – перешедшим на заказчика с момента подписания обеими сторонами итогового акта приемки результата выполненных работ.

5.2. Если в процессе исполнения договора у сторон возникнет необходимость осуществить передачу друг другу документов, материалов, оборудования и т. д., то такая передача осуществляется на основании соответствующих актов приема-передачи.

5.3. Приемка результатов работ, выполненных на промежуточных этапах, осуществляется на основании:

- справок о стоимости выполненных работ и затрат, составленных по унифицированной форме КС-3, и актов выполненных работ КС-2 согласно смете (приложение № 2)¹⁰;
- исполнительной документации в объеме нормативных требований. Набор обязательных документов, указанных в настоящем абзаце, зависит от вида работ, выполнявшихся на конкретном этапе;
- надлежащим образом оформленного счета-фактуры на сумму, соответствующую стоимости выполненных на данном этапе работ.

Подрядчик подготавливает, подписывает и передает заказчику на подписание справки КС-3, акты выполненных работ по ф. КС-2, оформляющие выполненные на данном этапе работы, с приложением к ним всех обязательных документов, указанных в абзаце 2 данного пункта.

Заказчик вправе не подписывать форму КС-3 и акт КС-2 до момента предоставления ему подрядчиком оригиналов всех обязательных документов,

¹⁰ См. приказ Ростехнадзора от 12.01.2007 № 7 «Об утверждении и введении в действие Порядка ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства»; приказ Ростехнадзора от 26.12.2006 № 1128 «Об утверждении и введении в действие Требований к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требований, предъявляемых к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения».

указанных в абзаце 2 данного пункта, необходимых на данном этапе выполнения работ, и счета-фактуры.

Работы по каждому промежуточному этапу считаются завершенными только после подписания заказчиком форм КС-3 и актов КС-2, оформляющих выполненные на данном этапе работы.

5.4. Порядок передачи окончательного результата выполненных работ:

5.4.1. Работа по настоящему договору считается окончательно выполненной только после предоставления заказчику завершеного строительством объекта и документации на него, как они описаны в настоящем договоре и приложениях к нему, и подписания обеими сторонами итогового акта приема-передачи результатов выполненных работ.

5.4.2. В течение ___ дней с момента завершения работ по настоящему договору подрядчик подготавливает и передает заказчику три экземпляра итогового акта приема-передачи результатов выполненных работ, который должен содержать описание выполненной по договору работы в форме, установленной законодательством Российской Федерации.

5.4.3. Заказчик в течение ____ дней с момента получения итогового акта проверяет и подписывает его и передает один экземпляр подрядчику. При наличии возражений заказчик в этот же срок направляет подрядчику отказ от подписания итогового акта с указанием недостатков, подлежащих устранению, а также сроков, в течение которых это должно быть сделано. Заказчик подписывает итоговый акт после полного устранения подрядчиком всех нарушений.

5.4.4. Датой выполнения подрядчиком работ, датой перехода права собственности на результат работ, а также датой перехода рисков утраты и повреждения результата работ к заказчику является дата подписания обеими сторонами итогового акта.

6. Цена и порядок расчетов

6.1. Общая стоимость работ по настоящему договору составляет _____ рублей, в том числе НДС _____ рублей, согласно смете (Приложение № 2).

6.2. Указанная в п. 6.1 настоящего договора стоимость включает в себя все возможные расходы подрядчика по исполнению настоящего договора, включая, но не ограничиваясь расходами по:

- закупке и (или) доставке к месту нахождения заказчика всего оборудования и материалов;
- доставке, проживанию и оплате труда работников подрядчика;
- выполнению всех работ, необходимых для достижения цели, указанной в п. 1.3 настоящего договора;
- привлечению субподрядчиков и оплате их услуг;
- любые иные расходы, которые могут возникнуть у подрядчика при исполнении настоящего договора.

6.3. Порядок расчетов:

6.3.1. Оплата работ производится заказчиком согласно Приложению № 1 к настоящему договору – графику выполнения работ и платежей. В случаях, когда по соответствующему этапу предусмотрена оплата аванса, заказчик производит оплату в течение __ банковских дней с даты предоставления подрядчиком счета на оплату.

6.3.2. Окончательные расчеты за соответствующий этап работ производятся заказчиком в течение _____ банковских дней с даты выполнения работ по соответствующему этапу, при условии предоставления подрядчиком оригиналов подписанной сторонами справки КС-3, актов КС-2, счета-фактуры установленного образца и оригинала счета с указанием полных банковских реквизитов.

6.3.3. Счета, счета-фактуры, акты и иные указанные в п. 5.4 настоящего договора документы должны быть предоставлены подрядчиком не позднее чем за 10 дней до окончания сроков оплаты, в противном случае заказчик имеет право отложить оплату на соответствующее количество дней просрочки предоставления подрядчиком документов, указанных в настоящем пункте и п. 5.3, без применения санкций со стороны подрядчика.

6.4. Моментом оплаты заказчиком всех платежей по настоящему договору считается момент списания денежных средств с расчетного счета заказчика.

7. Ответственность сторон

7.1. За нарушение сроков выполнения работ, включая сроки выполнения отдельных этапов работ, предусмотренных разделом 3 договора, подрядчик уплачивает заказчику пени в размере _____% от общей стоимости работ по договору за каждый день просрочки, но не более ____ % общей стоимости работ по договору.

7.2. За нарушение правил техники безопасности и иных условий, указанных в соглашении о безопасности, подрядчик уплачивает штрафные санкции, предусмотренные соглашением о безопасности.

7.3. При нарушении подрядчиком гарантийных обязательств он обязан уплатить заказчику штраф в размере ____ % от общей стоимости работ по договору за каждый случай нарушения.

Нарушениями подрядчиком гарантийных обязательств признаются: неустранение или просрочка устранения более чем на __ дней дефектов и недоделок в выполненных работах, включая документы и оборудование, по вине подрядчика.

7.4. При нарушении подрядчиком своих обязательств заказчик имеет право по своему усмотрению выбрать один из вариантов возмещения ему убытков:

- в одностороннем внесудебном порядке уменьшить вознаграждение подрядчика на сумму подлежащих уплате заказчику штрафных санкций, предварительно письменно уведомив об этом подрядчика не менее чем за ____ дней до даты обращения взыскания. Моментом уведомления считается

момент направления подрядчику почтового отправления или вручения уведомления представителю подрядчика;

- обратиться к подрядчику с требованием о выплате заказчику суммы штрафных санкций.

7.5. За нарушение сроков оплаты выполненных подрядчиком работ заказчик уплачивает подрядчику пени в размере ___ % от просроченной к оплате суммы за каждый день просрочки, но не более ___ % просроченной к оплате суммы.

7.6. Стороны возмещают друг другу прямые убытки, причиненные в результате их действий (бездействий). Компенсация причиненных убытков производится в порядке, предусмотренном п. 7.4 настоящего договора, при этом уведомление должно содержать расчет взыскиваемых убытков.

7.7. Право требования неустойки возникает у сторон на ___ день просрочки исполнения обязательств при условии предъявления виновной стороне письменной претензии.

8. Гарантийные обязательства Подрядчика

8.1. Подрядчик гарантирует, что все работы по настоящему договору будут выполнены качественно и в соответствии с требованиями нормативных актов, строительных норм и правил и иных обязательных требований.

Гарантийные обязательства распространяются на все работы, включая, но не ограничиваясь:

- все подготовленные и (или) согласованные и (или) полученные в соответствии с настоящим договором документы;
- все строительные и монтажные работы;
- все пусконаладочные работы;
- иные работы, названные в договоре, либо прямо не названные в нем, но необходимые для достижения цели договора, указанной в п. 1.3 настоящего договора.

8.2. Гарантийный срок составляет:

- на оборудование, системы и коммуникации – _____ месяцев с даты подписания итогового акта приема-передачи результатов выполненных работ;
- на здание и сопутствующие строительные конструкции – ___ лет с даты подписания итогового акта приема-передачи результатов выполненных работ.

8.3. Если в период гарантийной эксплуатации обнаружатся дефекты, то гарантийный срок продлевается соответственно на период устранения дефектов. Устранение дефектов осуществляется подрядчиком за свой счет.

8.4. Наличие дефектов и сроки их устранения фиксируются в двухстороннем акте обнаружения дефектов, при этом срок устранения

дефекта не может превышать ____ дней с даты подписания акта, если иной срок не был согласован сторонами договора.

8.5. Порядок составления двухстороннего акта обнаружения дефектов: заказчик, обнаруживший в период гарантийного срока какие-либо дефекты, незамедлительно сообщает об этом подрядчику (по факсу или электронной почте с досылкой оригинала письма почтовым отправлением), который обязан в течение ____ дней с момента направления ему по факсу или электронной почте такого уведомления направить к заказчику своего представителя для составления акта обнаружения дефектов и определения порядка их устранения.

В случае если по истечении ____ дней с момента направления подрядчику по факсу или электронной почте уведомления его представитель не явится для составления акта обнаружения дефектов либо будет уклоняться от подписания акта, то заказчик вправе составить такой акт в одностороннем порядке.

8.6. Если подрядчик в течение срока, указанного в акте обнаружения дефектов, не устранит дефекты и недоделки в выполненных работах, включая документы и оборудование, то заказчик вправе при сохранении своих прав по гарантии устранить дефекты и недоделки силами третьих лиц с последующим возложением на подрядчика расходов по устранению недоделок.

8.7. Условия гарантии утрачивают свою силу в случае:

8.7.1. В отношении гарантии на оборудование, системы и коммуникации:

- внесения заказчиком или третьими лицами изменений в конструкцию оборудования без согласования с подрядчиком;
- несоблюдения заказчиком или третьими лицами требований по эксплуатации, ремонту и обслуживанию оборудования (согласно паспорту на оборудование);
- затопления, пожара и иных форс-мажорных обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на работу оборудования, систем и коммуникаций.

8.7.2. В отношении гарантии на здание и сопутствующие строительные конструкции: затопления, пожара и иных форс-мажорных обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на здание и сопутствующие строительные конструкции.

9. Освобождение от ответственности

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием непреодолимой силы, а именно: пожара (если он вызван стихийными действиями), наводнения, землетрясения, диверсии, военных действий, запретительных мер государств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение договорных обязательств.

9.2. Срок исполнения обязательств по настоящему договору отодвигается при наступлении обстоятельств, указанных в п. 9.1, на время, в течение которого последствие будет действовать.

9.3. Если обстоятельства, указанные в п. 9.1 настоящего договора, будут длиться более _____, то каждая из сторон будет вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке полностью или частично, и в таком случае ни одна из сторон не будет иметь права требовать от другой стороны возмещения возможных убытков.

11. Расторжение договора

12.1. Заказчик вправе расторгнуть договор в случаях:

- систематического (2 и более раз) нарушения подрядчиком сроков выполнения работ, влекущего в совокупности увеличение срока окончания работ (отдельных этапов работ) более чем на ___ календарных дней;
- систематического (2 и более раз) несоблюдения подрядчиком требований по качеству работ;
- аннулирования свидетельств о допуске СРО подрядчика на строительную деятельность, принятие других актов государственных органов, лишаящих подрядчика, права на производство работ.

12.2. Подрядчик вправе расторгнуть договор в случаях:

12.2.1. остановки заказчиком строительства по причинам, не зависящим от подрядчика, на срок, превышающий ___ календарных дней;

12.2.2. систематической (2 и более раз) задержки заказчиком расчетов за выполненные работы более чем на ___ календарных дней.

12.3. В целях расторжения договора по основаниям, указанным в подпунктах 9.1, 9.2, заинтересованная сторона обязана уведомить в письменной форме другую сторону о расторжении договора за ___ дней до даты предстоящего расторжения, при этом:

- в случае частичного выполнения работ подрядчиком заказчик обязан компенсировать ему стоимость фактически выполненных работ до даты расторжения договора;
- в случае причинения заказчику убытков подрядчик обязан компенсировать их в полном объеме до даты расторжения договора.

13. Заключительные положения

13.1. Все вопросы, не отраженные в настоящем договоре, разрешаются сторонами в соответствии с законодательством. Вся переписка, имевшая место до заключения настоящего договора, с момента его подписания теряет силу.

13.2. Подрядчик гарантирует, что обладает свидетельством о допуске СРО и иными разрешительными документами, необходимыми для осуществления работ по настоящему договору.

13.3. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

13.4. Любые изменения и дополнения к настоящему договору должны быть совершены в письменном виде, надлежащим образом подписаны уполномоченными на то представителями сторон.

13.5. Вся корреспонденция, направляемая сторонами друг другу, должна быть:

- либо вручена представителю другой стороны под подпись;
- либо отправлена по факсу (электронной почте) с последующей обязательной досылкой оригинала по почте, включая негосударственные почтовые службы.

13.6. Споры, возникающие при исполнении договора, рассматриваются арбитражным судом по месту нахождения ответчика.

13.7. Стороны обязуются не разглашать и не передавать третьим лицам сведения, содержащиеся в настоящем договоре и приложениях к нему.

13.8. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, по одному для каждой из сторон.

13.9. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

13.10. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим договором и приложениями к нему, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

14. Перечень приложений к договору

Приложение № 1. График выполнения работ и платежей по договору.

Приложение № 2. Смета на выполнение работ по _____.

Приложение № 3. Техническое задание.

Приложение № 4. Перечень исполнительной документации.

15. Адреса и банковские реквизиты сторон

Подрядчик:

Заказчик:

Приложение № 1
к договору от «__» _____ 20__ г.
№ _____

График выполнения работ и платежей по договору

Наименование этапов работ	Срок выполнения	Стоимость этапа, руб. (с НДС)	Оплата, руб. (без НДС)	Оплата, руб. (с НДС)	Срок оплаты
ВСЕГО:					

Заказчик

Исполнитель

Приложение № 2
к договору от «__» _____ 20__ г.
№ _____

СМЕТА

на выполнение работ по _____

Наименование сметы	Оборудование	Материалы	ОЗП	Механизмы	Итого себестоимость	Накладные расходы	Прибыль	Сметная стоимость без НДС	Всего с НДС
ВСЕГО:									

Заказчик

Исполнитель

Техническое задание¹¹

Заказчик

Исполнитель

¹¹ Указать основные технико-экономические показатели объекта строительства в соответствии с утвержденной проектной документацией.

Приложение № 4
к договору от «__» _____ 20__ г.
№ _____

Перечень исполнительной документации¹²

№ п/п	Наименование документа
1	Исполнительная геодезическая документация
1.1	Акт освидетельствования геодезической разбивочной основы для строительства
1.2	Исполнительная схема геодезической разбивочной основы для строительства
1.3	Акт выноса в натуру (разбивки) основных осей здания (сооружения)
1.4	Исполнительная схема выноса в натуру (разбивки) основных осей здания (сооружения)
1.5	Исполнительные схемы по элементам, конструкциям и частям зданий и сооружений
1.6	Исполнительные чертежи и профили подземных сетей инженерно-технического обеспечения
2	Акты освидетельствования выполненных работ и испытаний строительных конструкций
3	Акты освидетельствования и испытаний участков сетей инженерно-технического обеспечения
3.1	Отопление и вентиляция
3.2	Водопровод и канализация
3.3	Газораспределение (теплоснабжения)
3.4	Системы пожаротушения и пожарной сигнализации
3.5	Технологическое оборудование (ИТП)
3.6	Наружные тепловые сети
3.7	Наружные сети водоснабжения и канализации
3.8	Наружные сети электроснабжения

¹² Перечень корректируется исходя из предмета договора, определенного разделом 1 договора.

3.9	Наружные сети связи
3.10	Наружные сети газоснабжения
4	Акты, свидетельствующие о соответствии объекта проектной документации и подтверждающие его безопасность

Исполнитель

Заказчик