

Постановление от 31 декабря 2004 г. № 30

***О внесении изменений и дополнений
в Положение о заказчике (застройщике)
в строительстве***

Во исполнение статьи 67 Закона Республики Беларусь от 5 июля 2004 года «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести в Положение о заказчике (застройщике) в строительстве, утвержденное приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 22 июня 1999 г. № 174 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 1999 г., № 67, 8/570), изменения и дополнения, изложив его в новой редакции:

УТВЕРЖДЕНО:
Приказ Министерства
архитектуры и строительства
Республики Беларусь от
22 июня 1999 г. № 174
(в редакции постановления
Министерства архитектуры
и строительства
Республики Беларусь
от 31 декабря 2004 г. № 30)

Инструкция о застройщике, заказчике в строительстве

Глава 1 Общие положения

1. Инструкция о застройщике, заказчике в строительстве (в дальнейшем – Инструкция) определяет основные обязанности и права застройщика, заказчика, их ответственность при осуществлении строительной деятельности. Исходя из специфики организации строительства, условий реализации инвестиционного проекта другие (дополнительные) полномочия застройщика, заказчика определяются отдельными актами законодательства и техническими нормативными правовыми актами. Конкретные обязательства застройщика, заказчика, осуществляющего строительную деятельность, определяются соглашением сторон при заключении договоров, в том числе, договора строительного подряда, а при выполнении подрядных работ для государственных нужд – государственным контрактом (в дальнейшем – договор строительного подряда).

Настоящая Инструкция регулирует отношения застройщика, заказчика с другими участниками строительной деятельности и обязательна для всех юридических и физических лиц.

2. В своей деятельности застройщик, заказчик руководствуется Законом Республики Беларусь от 5 июля 2004 года «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2004 г., № 109, 2/1049), иными законодательными актами Республики Беларусь, Правилами заключения и исполнения договоров (контрактов) строительного подряда, утвержденными постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15 сентября 1998 г. № 1450 (Собрание декретов, указов Президента и постановлений Правительства Республики Беларусь, 1998 г., № 26, ст. 683) (далее – Правила), настоящей Инструкцией, техническими нормативными правовыми актами, методическими указаниями Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь, договорами, заключаемыми застройщиком, заказчиком, в том числе, договором строительного подряда, а также учредительными документами.

3. Государственный заказчик при заключении государственного контракта на выполнение подрядных работ для государственных нужд имеет права и выполняет обязанности, установленные законодательными актами Республики Беларусь, Правилами, иным законодательством Республики Беларусь и условиями государственного контракта.

4. Застройщик, заказчик вправе привлекать на договорных началах в установленном законодательством Республики Беларусь порядке инженера (инженерную организацию) для оказания инженерных услуг либо комплексного управления инвестиционным проектом.

В этом случае инженер (инженерная организация) осуществляет свою деятельность в интересах застройщика, заказчика от его имени и за его счет. При этом в договоре строительного подряда указывается перечень функций заказчика, передаваемых инженеру (инженерной организации), связанных с последствиями его действий для подрядчика.

5. При реализации инвестиционного проекта деятельность застройщика, заказчика при наличии необходимых условий осуществляется в различных организационных формах, предусмотренных законодательством.

Застройщик, осуществляющий строительство объекта собственными силами, без привлечения подрядчика и без заключения договора строительного подряда, исполняет обязанности заказчика и подрядчика, предусмотренные законодательством.

Инвестор либо застройщик, заключивший договор строительного подряда, является заказчиком.

6. Застройщик, заказчик вправе самостоятельно решать вопросы организационной структуры и численности аппарата управления. Аппарат застройщика, заказчика формируется применительно к потребностям реализации конкретного инвестиционного проекта. Структура, штаты аппарата управления застройщика, заказчика и условия оплаты их труда утверждаются в порядке, установленном их учредительными документами.

7. Заказчик, привлекаемый инвестором на основе договора, финансируется за счет средств, предусмотренных сводным сметным расчетом стоимости строительства объекта, выделяемых на эти цели в составе инвестиционного проекта. Инвестор вправе использовать на эти цели иные источники, имеющиеся в его распоряжении.

Глава 2

Основные функции, права застройщика, заказчика

8. Функции застройщика, заказчика в процессе реализации инвестиционных программ по строительству заключаются в следующем:

8.1. В области выбора земельных участков и освоения строительных площадок:

8.1.1 представление в местный исполнительный и распорядительный орган заявления о предоставлении земельного участка для строительства и участие в работе комиссии по выбору участка для строительства и оформлении акта выбора этого участка в соответствии с законодательством;

8.1.2 согласование с заинтересованными лицами места размещения объекта строительства, размера земельного участка и условий его отвода;

8.1.3 получение решения об отводе земельного участка для строительства объекта, карьеров для добычи недостающего грунта, а также для складирования излишнего грунта, строительного мусора;

8.1.4 получение документа на право пользования земельным участком с указанием условий и сроков пользования им, об отводе этого участка в натуре и переносе в натуре пятна (осей) сооружения с оформлением соответствующих документов;

8.1.5 получение разрешительной документации в соответствующем местном исполнительном и распорядительном органе на проектно-изыскательские работы и строительство объекта;

8.1.6 создание геодезической разбивочной основы для строительства объекта;

8.1.7 получение разрешения соответствующих организаций на:

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

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

– вырубку леса и пересадку деревьев, а в необходимых случаях – на получение лесорубочных билетов;

8.1.8 передача в установленном порядке подрядчику в согласованные с ним сроки документов об отводе земельного участка и полученных разрешений или согласований соответствующих эксплуатирующих организаций;

8.1.9 организация сноса зданий, сооружений, зеленых насаждений, находящихся на строительной площадке, и переселение граждан, проживающих в домах, подлежащих сносу, переносу или реконструкции;

8.1.10 возмещение гражданам в случаях, предусмотренных действующим законодательством, стоимости изымаемых плодово-ягодных насаждений и посевов, а также подлежащих сносу жилых домов и строений, принадлежащих им на праве частной собственности;

8.1.11 проверка правильности расчетов действительной (остаточной) стоимости сносимых зданий и сооружений, а также зеленых насаждений, принадлежащих юридическим и физическим лицам, произведенных в установленном законодательством порядке и правомерности включения ее в сметную документацию на строительство;

8.1.12 обеспечение реализации возвратных материалов от разборки сносимых зданий и сооружений, а также материалов, полученных при попутной добыче.

8.2. В области обеспечения проектной документацией и организации строительства:

8.2.1 осуществление выбора проектной организации на выполнение проектных и изыскательских работ в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь;

8.2.2 разработка обоснования инвестиций в строительство объекта, при необходимости – разработка бизнес-плана окупаемости проекта;

8.2.3 подготовка и утверждение технического задания на разработку проектно-сметной документации в установленном порядке;

8.2.4 заключение договоров на выполнение проектных, изыскательских, а при необходимости и работ на обследование зданий и сооружений;

8.2.5 принятие от проектировщика разработанной проектной документации, ее рассмотрение и согласование, обеспечение государственной вневедомственной экспертизы, если иное не предусмотрено договором на проектирование, и утверждение проектно-сметной документации в установленном порядке;

8.2.6 передача подрядчику разработанной и утвержденной проектной документации по акту в согласованные с подрядчиком сроки;

8.2.7 внесение изменений и дополнений в проектную документацию и утверждение их в установленном порядке;

8.2.8 заключение договора на осуществление авторского надзора с проектировщиком;

8.2.9 организация и проведение подрядных торгов на строительство объектов в соответствии с законодательством Республики Беларусь;

8.2.10 при отсутствии необходимости проведения подрядных торгов – самостоятельно осуществлять выбор подрядчика для выполнения строительных работ;

8.2.11 проведение переговоров с подрядчиком, разработка и согласование с ним условий договора строительного подряда и заключение его в соответствии с Правилами;

8.2.12 урегулирование с участниками строительства разногласий, возникающих в ходе заключения и исполнения договоров строительного подряда, а при необходимости – по согласованию с подрядчиком внесение изменений и дополнений в договор строительного подряда в установленном порядке;

8.2.13 предоставление подрядчику по акту земельного участка для строительства объекта в границах, установленных актом отвода, документов на геодезическую разбивочную основу и закрепленные на местности пункты и зоны этой основы, а также другую документацию, необходимую для строительства объекта;

8.2.14 обязательное осуществление контроля и технического надзора за выполнением строительных работ самостоятельно или путем заключения договора с инженером (инженерной организацией) на объектах, по которым застройщик, заказчик получает разрешение органов государственного строительного надзора на производство строительно-монтажных работ;

8.2.15 получение разрешения органов государственного строительного надзора на производство строительно-монтажных работ в установленном порядке;

8.2.16 назначение приказом заказчика или инженера (инженерной организации) лиц, осуществляющих технический надзор;

8.2.17 уведомление подрядчика об отступлениях от условий договора строительного подряда, некачественно выполненных работах, контроль по их устранению;

8.2.18 участие в разработке графика выполнения работ и осуществление контроля за его выполнением;

8.2.19 заключение, при необходимости, договоров на выполнение пусконаладочных работ и осуществление контроля за их проведением, проведение комплексного опробования оборудования с участием проектировщика, подрядчика, а при необходимости, и заводов-изготовителей этого оборудования;

8.2.20 приостановление, при необходимости, строительства, консервация объекта незавершенного строительства;

8.2.21 заключение договоров на шеф-монтаж оборудования, если он обеспечивает поставку этого оборудования;

8.2.22 принятие в соответствии с законодательством Республики Беларусь необходимых мер, предусмотренных законодательством при строительной аварии, создание комиссии по расследованию обстоятельств аварии, соблюдение установленного порядка расследования обстоятельств строительной аварии.

8.3. В области финансирования, учета и отчетности:

8.3.1 своевременное составление, согласование с подрядчиком и подписание графика платежей с разбивкой по источникам финансирования с учетом пред-

ставляемых авансов на выполнение работ в расчетном периоде и разовых (целевых) авансов, предусмотренных законодательством и договором строительного подряда;

8.3.2 рассмотрение представляемых подрядчиком справок, актов выполненных работ, подписание их и производство расчетов за выполненные работы;

8.3.3 обеспечение сроков ввода объекта в эксплуатацию или внесение в установленном порядке по согласованию с подрядчиком и инвестором предложений об изменении сроков строительства объекта при нарушении непрерывности финансирования работ и наступлении других обстоятельств;

8.3.4 осуществление окончательного расчета по законченным строительством объектам в сроки, установленные договором строительного подряда;

8.3.5 определение суммы средств на премирование, передаваемой подрядчику при своевременном и досрочном вводе объектов, если это предусмотрено договором строительного подряда;

8.3.6 организация и ведение бухгалтерского, оперативного и статистического учета, составление и представление в установленном порядке отчетности, связанной с деятельностью заказчика при строительстве объекта;

8.3.7 оформление и исполнение договоров о долевом строительстве жилья и аккумулирование средств дольщиков при строительстве жилья или других объектов в порядке, установленном законодательством;

8.3.8 взаимодействие с уполномоченными органами по вопросам ценообразования, осуществление проверки цен по предъявленным к оплате документам;

8.3.9 перечисление подрядчику финансовых ресурсов, предусмотренных на строительство объекта, в порядке, установленном законодательством;

8.3.10 осуществление контроля за своевременным целевым и обоснованным использованием финансовых и иных материальных ресурсов и имущества при строительстве объекта;

8.3.11 предъявление, при необходимости, претензий и исков к подрядчику, поставщику, изготовителю продукции, проектировщику об оплате неустойки (штрафа, пени) за невыполнение или ненадлежащее выполнение договорных обязательств.

8.4. В области материально-технического обеспечения:

8.4.1 заключение договоров на поставку конструкций, материалов, изделий, оборудования и инвентаря и передача их подрядчику в соответствии с графиком этой передачи, если их поставка возложена на заказчика в соответствии с договором строительного подряда, и осуществление комплектации объектов строительства этим оборудованием и материалами;

8.4.2 осуществление, при необходимости, приемки, учета и надлежащего хранения на складах оборудования и материалов;

8.4.3 проведение предмонтажной ревизии оборудования и своевременная передача подрядчику оборудования, подлежащего монтажу, в соответствии с графиком.

8.5. В области приемки законченных строительством объектов:

8.5.1 формирование приемочной комиссии по законченным строительством объектам;

8.5.2 предоставление приемочной комиссии материалов, предусмотренных техническими нормативными правовыми актами;

8.5.3 осуществление мероприятий, обеспечивающих своевременный ввод объекта в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией;

8.5.4 обеспечение своевременной приемки от подрядчика законченного строительством объекта;

8.5.5 уведомление членов приемочной комиссии об участии их в работе приемочной комиссии;

8.5.6 оформление и утверждение акта приемки объекта в эксплуатацию;

8.5.7 приемка от подрядчика по акту работ по консервации объекта незавершенного строительства и осуществление мероприятий по обеспечению его сохранности;

8.5.8 обеспечение комплексного испытания оборудования;

8.5.9 организация и обеспечение передачи законченного строительством объекта инвестору – в случаях, когда заказчик не является инвестором;

8.6. В области эксплуатации объектов, законченных строительством:

8.6.1 эксплуатация объекта в соответствии с назначением и требованиями, установленными законодательством, в случаях, когда застройщик, заказчик оформил право собственности или иное право на возведенный объект строительства;

8.6.2 участие совместно с собственником объекта в проведении его осмотра до истечения гарантийного срока эксплуатации с составлением акта о его техническом состоянии;

8.6.3 обеспечение устранения подрядчиком или за его счет выявленных в период гарантийного срока дефектов;

8.6.4 хранение в течение срока эксплуатации объекта исполнительной документации в соответствии с требованиями технических нормативных правовых актов по приемке объекта в эксплуатацию, а также договоров строительного подряда и тендерной документации, в случаях, когда заказчик (застройщик) является собственником, пользователем объекта строительства, либо передача указанных документов пользователю по акту;

8.6.5 организация и оплата в соответствии с законодательством Республики Беларусь за счет средств застройщика, заказчика, собственника необходимых мероприятий в случае аварии на объекте, введенном в эксплуатацию;

8.6.6 предоставление собственнику либо пользователю всей необходимой информации об объекте, в том числе о правилах эксплуатации объекта, гарантийных обязательствах подрядчика, сроках эксплуатации объекта, разработчиках проектной документации и субподрядчика, принимавших участие в разработке проектной документации и строительстве объекта.

9. Конкретные функции заказчика, в зависимости от особенностей сооружаемого объекта, устанавливаются договором строительного подряда, другими договорами.

10. Застройщик, заказчик при выполнении своих функций, имеет право:

– осуществлять выбор проектировщика, подрядчика в соответствии с законодательством;

– посещать строящийся объект, знакомиться с необходимой исполнительной документацией;

- приостанавливать строительство при производстве работ с отступлением от требований проектной документации и технических нормативных правовых актов, а также условий заключенного договора строительного подряда;
- принимать решение о консервации или прекращении строительства объекта;
- требовать от подрядчика, при выполнении строительных работ с отступлением от проектной документации, технических нормативных правовых актов и условий договора строительного подряда, безвозмездного устранения допущенных дефектов в установленные для этого сроки, либо уменьшения установленной договорной цены;
- требовать возмещения убытков, причиненных изменением или расторжением договора строительного подряда по вине подрядчика;
- передавать в установленном порядке часть своих функций подрядчику или инженеру (инженерной организации) по договору с их согласия;
- осуществлять контроль и надзор за строительством объекта;
- осуществлять другие права, предусмотренные Правилами и другим законодательством Республики Беларусь.

Глава 3

Ответственность застройщика, заказчика

11. Застройщик, заказчик при невыполнении или ненадлежащем выполнении своих обязанностей, предусмотренных законодательством, заключенными договорами, в том числе договором строительного подряда, несет ответственность в соответствии с законодательством и заключенными договорами.

12. Кроме санкций, взыскиваемых с застройщика, заказчика за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей в соответствии с законодательством и заключенными договорами, убытки, возникшие у подрядчика или инвестора по вине застройщика, заказчика возмещаются им в сумме, не покрытой неустойкой (штрафом, пеней).

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня официального опубликования.

Министр Г.Ф.Курочкин