

## ДОГОВОР на выполнение функций Заказчика

2.

«» 2020 г.

в лице , действующего на основании , именуемый в дальнейшем «**Инвестор-Застройщик**», с одной стороны, и в лице , действующего на основании , именуемый в дальнейшем «**Общество**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

### 1. ПОНЯТИЯ

1.1. **Договор** – настоящий Договор, подписанный Инвестором-Застройщиком и Обществом, а также все изменения и дополнения к нему, которые заключаются Сторонами во исполнение обязательств по Договору.

1.2. **Инвестор-застройщик** – сторона настоящего Договора, осуществляющая финансирование в строительство Объекта в соответствии с настоящим Договором.

1.3. **Заказчик** – сторона настоящего Договора, выполняющая работы по реализации инвестиционных проектов.

1.4. **Проект** – комплекс мероприятий, совершаемых Обществом на основании переданных Инвестором-Застройщиком полномочий, а также совершаемых третьими лицами по договорам с Обществом, с целью строительства Объекта.

1.5. **Объект** – совокупность зданий, строений, сооружений, входящих комплекс «», предполагаемый к строительству по адресу: .

1.6. **Часть Объекта** – одно или несколько зданий, строений, сооружений, входящих комплекс «», предполагаемый к строительству по адресу .

1.7. **Исходно-разрешительная документация** – совокупность документов, необходимых и достаточных для проведения подготовительных и основных работ по проектированию, вводу Объекта в эксплуатацию.

1.8. **Проектно-сметная документация** – документация, входящая в состав проекта, разработанного проектной организацией, предназначенные для производства строительных и монтажных работ, рабочая документация, эскизные чертежи, спецификации оборудования, изделий и материалов, другая прилагаемая документация, предусмотренная соответствующими стандартами для строительства, сметная документация и иные документы, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, СНиП и ГОСТ.

**1.9. Материалы и Оборудование** – все материалы и оборудование, конструкции, изделия, аппаратура, необходимые для осуществления работ по строительству Объекта, и/или конструктивно входящие в состав Объекта.

**1.10. Отчетный период** – период, в течение которого осуществляется выполнение работ по Проекту.

**1.11. Подрядчики/поставщики, иные третьи лица** – юридические и/или физические лица, которые выполняют подрядные работы, оказывают услуги, осуществляют поставку материалов и/или оборудования, а также осуществляют иные действия, направленные на реализацию Проекта по договорам подряда, поставки, иным договорам, заключенным Обществом или Инвестором-Застройщиком на основании настоящего Договора.

**1.12. Разрешительная и правоустанавливающая документация** – совокупность документов, выданных уполномоченными органами государственной власти и местного самоуправления, в т.ч. лицензий, разрешений и свидетельств, обеспечивающих законность осуществления реализации Проекта.

**1.13. ТОБ** – требования по охране и безопасности (система законодательных, социально-экономических, организационных, технических, санитарно-гигиенических норм, в том числе по охране окружающей среды, охране труда, промышленной безопасности, пожарной безопасности, социальной ответственности).

**1.14. Работы** – СМР, Закупки, работы, услуги, иные действия, направленные на реализацию Проекта.

**1.15. Закупка** – приобретение материалов, инструментов, оборудования и иных товаров, работ или услуг необходимых для реализации Проекта, на основании гражданско-правовых договоров.

**1.16. Пусконаладочные работы** – работы по подготовке и запуску в эксплуатацию Объекта или его отдельных частей.

**1.17. СМР** – строительно-монтажные работы.

**1.18. Скрытые работы** – отдельные виды СМР (устройство фундаментов, гидроизоляции, установка арматуры и закладных изделий в железобетонных конструкциях и т.п.), которые недоступны для визуальной оценки приемочными комиссиями при сдаче Объекта в эксплуатацию и скрывающиеся последующими работами и конструкциями. Указанные выше понятия и термины могут употребляться без изменения их содержания, как в единственном, так и во множественном числе.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Инвестор-Застройщик поручает, а Общество принимает на себя обязательства по выполнению функций Заказчика в реализации комплекса мероприятий, совершаемых Обществом за счет Инвестора-Застройщика и третьих лиц, привлекаемых Инвестором-Застройщиком (соинвесторов), с целью строительства зданий, строений, сооружений, входящих в комплекс «», по адресу .

2.2. Общество осуществляет юридические и иные действия во исполнение настоящего Договора от своего имени, но за счет Инвестора-Застройщика либо от имени и за счет Инвестора-Застройщика.

2.3. За выполнение функций Заказчика Инвестор-Застройщик выплачивает Обществу вознаграждение в размере и в порядке, предусмотренных в п.4.3. настоящего Договора.

2.4. Выполнение порученных Обществу функций Заказчика по Объекту состоит из двух этапов:

I этап: «ПРЕДПРОЕКТНАЯ И СТАДИЯ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ»;

II этап: «СТАДИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ВВОД ОБЪЕКТА ЭКСПЛУАТАЦИЮ»;

Перечень исполняемых функций по выполнению I и II этапов приведены в п.3.4.

## **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. Права Инвестора-Застройщика:

3.1.1. Инвестор-Застройщик вправе в любое время любым доступным способом осуществлять контроль и надзор за исполнением Договора в отношении Общества, Поставщиков, Подрядчиков и иных третьих лиц, в том числе за ходом и качеством выполнения, объемов и сроков Работ, Закупками, качеством применяемых материалов, за ведением и хранением документации Обществом, соблюдением и исполнением предписаний проверяющих, в связи с чем имеет неограниченное право доступа к месту проведения Работ.

3.1.2 Инвестор-Застройщик вправе направлять Обществу претензии относительно неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Договора Обществом и/или Поставщиками, Подрядчиками и/или иными третьими лицами сделок, заключенных Обществом во исполнение Договора. Указанные претензии являются обязательными для исполнения Обществом, а если

касаются указанных Поставщиков, Подрядчиков или иных третьих лиц, должны быть им переданы Обществом.

3.1.3. Инвестор-Застройщик вправе при наличии, по его мнению, нарушений и/или угрозы нарушений ТООБ, причинения вреда жизни, здоровью или имуществу, неисполнения или некачественного исполнения Работ со стороны Общества и/или третьих лиц приостанавливать ведение Работ путем составления и передачи Обществу обязательного для исполнения письменного документа (предписания, протокола, акта и т.п.) о приостановке Работ.

3.2. Обязанности Инвестора-Застройщика:

3.2.1. Предоставить Обществу всю информацию и документацию, необходимую для исполнения Договора, имеющуюся и Инвестора-Застройщика на момент заключения договора.

3.2.2. При наличии необходимости в дополнительно согласуемый Сторонами срок выдать Обществу доверенность для осуществления действий по выполнению Договора.

3.2.3. Передать Заказчику для выполнения настоящего Договора строительную площадку по актам приема-передачи.

3.2.4. Оказывать Обществу содействие во взаимодействии с государственными органами и органами местного самоуправления по вопросам, возникающим в ходе исполнения Договора.

3.2.5. Обеспечить беспрепятственный допуск на место исполнения Проекта представителей Общества, а так же беспрепятственное исполнение функций Заказчика при работе с Подрядчиками, Поставщиками и иными третьими лицами, осуществляющими реализацию Проекта.

3.2.6. Соблюдать установленные Договором сроки согласования или утверждения документов, исходящих от Общества, и при наличии возражений оформлять их в письменной форме.

3.2.7. Осуществлять оплату по Договору в порядке и в сроки, предусмотренные Договором.

3.2.8. Обеспечить своевременную оплату платежей подрядчикам, поставщикам и иным третьим лицам, по договорам, направленным на исполнение Проекта.

3.2.9. Осуществлять контроль исполнения Договора Обществом, а также контроль выполнения всех Работ, в том числе СМР и Закупок на всех этапах выполнения Договора.

3.2.10. Принять от Подрядчика и Общества готовый строительством Объект (часть Объекта) в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

3.2.11. Обращаться в органы государственного надзора для получения заключений, о соответствии предъявляемого к приемке Объекта (части Объекта) действующим нормам и правилам.

3.2.12. Согласовывать с Обществом условия договоров с Подрядчиками, поставщиками и третьими лицами.

3.3. Права Общества:

3.3.1. Выступать от имени Инвестора-Застройщика при рассмотрении вопросов реализации проекта в государственных органах, контролирующих и надзорных службах, коммерческих организациях.

3.3.2. Привлекать за свой счет на договорных и иных условиях юридических и физических лиц в качестве консультантов-экспертов и исполнителей задач, выполнение которых возлагается Инвестором-Застройщиком на Заказчика.

3.3.3. Вносить на рассмотрение Инвестора-Застройщика предложения по вопросам, связанным с реализацией Проекта.

3.3.4. Настаивать на согласовании условий договоров с Подрядчиками, поставщиками и третьими лицами в части, касающейся деятельности Общества по настоящему договору.

3.3.5. Утверждать к производству работ рабочую документацию, сметы на дополнительные работы в пределах сметного лимита.

3.3.6. Получать от Инвестора-Застройщика информацию и документы, необходимые для исполнения настоящего Договора.

3.3.7. Отказаться от исполнения настоящего Договора при условии полного возмещения Инвестору-Застройщику фактически понесенных убытков.

3.4. Обязанности Общества.

3.4.1. Общие обязанности Общества:

3.4.1.1. Строго соблюдать все условия и положения настоящего Договора.

3.4.1.2. Участвовать в подборе Инвестором-Застройщиком Подрядчиков, Поставщиков и иных третьих лиц в целях реализации проекта, либо по поручению Инвестора-Застройщика самостоятельно подбирать указанных лиц, если такие работы не выполняет Инвестор-Застройщик.

3.4.2. **На ПРЕДПРОЕКТНОЙ СТАДИИ** Общество, исполняя функции Заказчика:

3.4.2.1. Проверяет состав и качество имеющихся разрешительных документов и согласований;

3.4.2.2. Проводит правовой анализ имеющихся документов и дает заключение о необходимости получения дополнительных документов для выполнения работ по строительству Объекта;

3.4.2.3. При необходимости осуществляет работы по изучению строительной площадки на предмет возможности подключения к инженерным сетям, возникновения возможных усложняющих факторов для строительства;

3.4.2.4. При необходимости согласовывает архитектурно-планировочные решения с градостроительным советом населенного пункта;

3.4.2.5. При отсутствии технических условий на момент заключения договора организывает получение технических условий на подключение к инженерным сетям, при наличии технической возможности подключения;

3.4.2.6. Составляет и подписывает акт выбора земельного участка под строительство;

3.4.2.7. Обеспечивает получение градостроительного плана земельного участка;

3.4.2.8. Обеспечивает получение экологических согласований;

3.4.2.9. Организует проведение гидрогеологических, геологических, геодезических изысканий.

### **3.4.3. На СТАДИИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

Общество, исполняя функции Заказчика:

3.4.3.1. Осуществляет контроль соблюдения календарного плана выполнения проектно-сметной документации;

3.4.3.2. Организует этапы, по согласованию с Инвестором-Заказчиком, промежуточных согласований проектной документации;

3.4.3.3. Обеспечивает приемку проектной документации (проверку соответствия проектной документации исходно-разрешительной документации, заданию на проектирование, согласованным Инвестором-Заказчиком исходным данным; проверку комплектности проектной документации, предоставляемой в органы государственной экспертизы);

3.4.3.4. Проводит промежуточные согласования трассы прохождения и мест подключения объекта к действующим сетям с ресурсоснабжающими организациями и третьими лицами;

3.4.3.5. Организует проведение экспертизы разработанной проектно-сметной документации, в том числе государственной, и ее утверждение в установленном порядке;

3.4.3.6. Организует получение в установленном порядке разрешения на строительство объекта капитального строительства;

3.4.3.7. Осуществляет согласование рабочей проектной документации с муниципальными, надзорными и ресурсоснабжающими организациями;

3.4.3.8. Проверяет условия и согласовывает договоры на реализацию Проекта между Инвестором-Застройщиком и Подрядчиками, вносит предложения Инвестору-Застройщику по ключевым пунктам договоров (гарантийные сроки, стоимость, условия и сроки выполнения работ) не позднее дней с момента направления в его адрес проекта договора;

3.4.3.9. Согласовывает Стройгенплан площадки с муниципальными и ресурсоснабжающими организациями с получением разрешения на ведение земляных работ и согласованием точек временного подсоединения к коммуникациям для нужд строительства.

**3.4.4. На СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА** Общество, исполняя функции Заказчика:

3.4.4.1. Обеспечивает контроль качества и сроков строительства в соответствии с проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов (норм и правил, технических условий), договоров на реализацию Проекта между Инвестором-Застройщиком и Подрядчиками, заданием Инвестора-Застройщика (строительный контроль);

3.4.4.2. Осуществляет контроль за качеством применяемых строительных материалов на соответствие требований Проектно-сметной документации, действующим СНиП и ГОСТ;

3.4.4.3. Осуществляет приемку работ за Отчетный период, предъявляемых к оплате Подрядчиком Инвестору-Застройщику, путем проверки объемов работ выполненных по факту Подрядчиком за Отчетный период на соответствие объемам и стоимостям, заложенным в Проектно-сметной документации;

3.4.4.4. Осуществляет контроль своевременного устранения недостатков и дефектов, выявленных при приемке работ;

3.4.4.5. Осуществляет контроль безопасности проведения строительных работ (для третьих лиц и окружающей среды), выполнения требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия;

3.4.4.6. Определяет соответствие используемых технологий установленным в РФ нормативам;

3.4.4.7. Обеспечивает и контролирует ведение Подрядчиком Исполнительной документации;

3.4.4.8. От имени Инвестора-Застройщика осуществляет взаимодействие с органами государственной власти и муниципальными органами, в том числе органами надзора и контроля, связанными с работами на объекте, извещает представителей органов государственного строительного надзора о начале строительства, сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивает контроль за исполнением предписаний органов государственного строительного надзора, извещает органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте;

3.4.4.9. Организует приемку работ и сдачу объекта от Подрядчиков, в том числе приемку выполненных работ по законченным этапам, приемку скрытых работ, окончательную приемку с оформлением актов по установленным формам;

3.4.4.10. Организует пуско-наладочные работы на Объекте.

**3.4.5. На СТАДИИ СДАЧИ ОБЪЕКТА** Общество, исполняя функции Заказчика:

3.4.5.1. Совместно с Инвестором-Заказчиком и Подрядчиком, организует проведение и осуществляет комиссионную приемку объекта в соответствии с установленным порядком приемки, действующим на момент сдачи Объекта в эксплуатацию.

3.4.5.2. Организует получение Инвестором-Заказчиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

3.4.5.3. Организует сбор пакета документов, необходимых для регистрации право собственности Инвестора-Застройщика на Объект. Осуществляет регистрацию такого права.

#### **4. ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРОЕКТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Инвестор-Застройщик обязуется обеспечить непрерывный режим финансирования в течение всего срока реализации Проекта.

4.2. Расходы Инвестора-Застройщика по Договору состоят из вознаграждения Общества, оплаты работ, услуг и материалов Поставщиков, Подрядчиков и иных третьих лиц по сделкам, заключенным Обществом, и определяются, в том числе, согласно Проектно-сметной документации.

4.3. Общая стоимость услуг и работ Общества при исполнении настоящего договора составляет % от суммы капитальных вложений на стадии строительства.

4.4. Размер оплаты услуг и работ Общества на стадии реализации I-го этапа (ПРЕДПРОЕКТНАЯ и СТАДИЯ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ) по Договору составляет рублей. НДС не предусмотрен в связи с применением Обществом упрощенной системы налогообложения. Обязательные платежи государственным и муниципальным организациям за согласование и/или оформление документации по объекту в стоимость услуг Общества не включены, и производятся за счет дополнительных средств, выделяемых Инвестором-Застройщиком для этих целей.

4.5. Размер оплаты услуг и работ Общества на стадии реализации II-го этапа (СТАДИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И СДАЧА ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ) составляет % от суммы Капитальных вложений на стадии строительства.

4.6. Сумму стоимости выполнения I-го этапа в размере, указанном в п.4.3., Инвестор-Застройщик оплачивает ежемесячно на основании актов приема-передачи выполненных Обществом работ, выполненных за месяц, не позднее числа отчетного месяца.

4.7. Сумму стоимости выполнения II-го этапа Инвестор-Застройщик оплачивает ежемесячно, в размере % от принятых к оплате сумм от

генерального Подрядчика строительства по Актам выполненных работ по формам КС-2, КС-3 за отчетный месяц.

4.8. Суммы стоимости выполнения I-го этапа, полученные Обществом по ходу реализации I-го этапа, засчитываются в стоимость выполнения II-го этапа. По завершению реализации Проекта, Инвестор-Заказчик оплачивает очередное причитающееся Обществу месячное вознаграждение с удержанием суммы стоимости I-го этапа за время реализации I-го этапа.

4.9. Оплата осуществляется путем перечисления безналичных средств на счет Общества.

## **5. ОТЧЕТНОСТЬ**

5.1. Инвестор-Застройщик вправе в любое время потребовать от Общества представления устной информации или письменного отчета – по выбору Инвестора-Застройщика – о ходе и качестве ведения Работ, объемах выполненных Работ, расходовании выделенных средств (запрос Инвестора-Застройщика).

5.2. Общество обязуется в срок не позднее рабочих дней с момента получения запроса Инвестора-Застройщика предоставить запрашиваемую Инвестором-Застройщиком информацию способом, указанным в запросе.

## **6. ПРИОСТАНОВЛЕНИЕ РАБОТ**

6.1. В случае принятия решения о приостановлении Работ Инвестор-Застройщик немедленно направляет Обществу письменное уведомление в порядке, предусмотренном ст.14 Договора.

6.2. В случае приостановления Работ по Договору Общество обязуется на основании уведомления Инвестора-Застройщика о приостановлении Работ обеспечить приостановление всех работ на Объекте (части Объекта), обеспечить охрану Объекта (части Объекта) на весь период приостановки Работ.

6.3. Инвестор-Застройщик обязуется финансировать расходы Общества на охрану Объекта (части Объекта) в период приостановления Работ.

6.4. Инвестор-Застройщик вправе при наличии, по его мнению, возможности возобновить Работы на Объекте (части Объекта).

6.5. В случае принятия решения о возобновлении Работ Инвестор-Застройщик немедленно направляет Обществу письменное уведомление в порядке, предусмотренном ст.14 Договора.

6.6. Общество обязуется на основании уведомления Инвестора-Застройщика о возобновлении Работ обеспечить возобновление всех приостановленных работ на Объекте (части Объекта).

6.7. Общество обязуется при отсутствии уведомления о возобновлении Работ по истечении срока приостановления законсервировать Объект (часть Объекта) и передать его Инвестору-Застройщику по акту сдачи-приемки.

6.8. Все расходы, связанные с приостановлением, возобновлением работ, консервации объекта несет Инвестор-Застройщик.

## **7. ПРИЕМКА ОБЪЕКТА**

7.1. Приемка законченного строительством Объекта осуществляется после выполнения Сторонами всех обязательств, предусмотренных договором между Инвестором-Застройщиком и генеральным Подрядчиком.

7.2. Приемка Объекта осуществляется комиссией, создаваемой Инвестором-Застройщиком, в составе своего представителя, представителя проектной организации, представителя Подрядчика, представителя Общества и других полномочных представителей. Участие в комиссии и полномочия представителей органов местной власти осуществляются в соответствии с законодательными актами субъектов Федерации или органов местного самоуправления.

7.3. Общество обязано оказать всестороннюю помощь в организации и проведении приемки Объекта (части Объекта) своими силами и за счет Инвестора-Застройщика и осуществить ввод Объекта (части Объекта) в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативами правовыми актами.

7.5. Все разногласия и споры, возникающие между Сторонами в процессе приемки Объекта (части Объекта), разрешаются Сторонами в порядке, установленном ст.13 Договора.

7.6. После завершения приемки Объекта (части Объекта) Общество обязано передать Инвестору-Застройщику всю документацию по Проекту, а также оригиналы документов о вводе Объекта (части Объекта) в эксплуатацию.

## **8. ГАРАНТИИ И ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

8.1. Общество гарантирует, что Работы, в том числе СМР и пусконаладочные работы, а также используемые материалы строго соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, ГОСТам, СНиПам, иным нормативным актам.

8.2. При условии согласования с Обществом условий договоров Общество гарантирует проверку закрепления в Договорах с Подрядчиками и иными третьими лицами:

гарантийных сроков на работы, услуги на материалы и оборудование; условий, необходимых для выполнения положений настоящего Договора Подрядчиками, Поставщиками и иными третьими лицами.

8.3. Каждая Сторона гарантирует, что обладает всеми полномочиями, необходимыми для заключения и исполнения настоящего Договора, что полномочия такой Стороны оформлены в строгом соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, а также внутренними документами и правилами такой Стороны.

8.4. Каждая Сторона гарантирует, что у такой Стороны имеются все необходимые для выполнения настоящего Договора лицензии и разрешения.

8.5. Каждая Сторона гарантирует отсутствие обязательств, которые могут являться препятствием для исполнения настоящего Договора, что в отношении такой Стороны не возбуждено судебных дел, а также отсутствуют претензии третьих лиц, в результате которых могут возникнуть препятствия для исполнения настоящего Договора.

8.6. Каждая Сторона гарантирует, что при исполнении Договора действует в строгом соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **9. ПРАВА НА ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ**

9.1. Все исключительные права на объекты интеллектуальной собственности, созданные в ходе реализации Проекта за счет Инвестора-Застройщика Обществом или третьими лицами и подлежащие правовой охране принадлежат Инвестору-Застройщику, в том числе права на обращения за оформлением регистрации, патентов, свидетельств.

## **10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**

10.1. Все документы и информация любого рода, предоставленные или подготовленные каждой из Сторон в связи с использованием Договора, используются Сторонами только для исполнения Договора и могут быть раскрыты третьему лицу только с предварительного письменного согласия другой Стороны и только после получения от такого третьего лица письменного обязательства о соблюдении конфиденциальности, за исключением случаев предоставления такой информации по запросам государственных органов.

10.2. Обязательства по неразглашению конфиденциальности информации не распространяются на общедоступную информацию, а также на информацию, которая станет известна не по вине одной Сторон Договора, а также на информацию, подлежащую раскрытию по запросу компетентных государственных органов в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.3. Общество несет ответственность за разглашение конфиденциальной информации Подрядчикам, Поставщикам и иным третьим лицам, с которыми Обществом заключены договоры.

## **11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

11.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору Инвестор-Застройщик и Общество несут ответственность в пределах прямого действительного ущерба, причиненного неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору.

11.2. Инвестор-Застройщик несет имущественную ответственность за нарушение сроков оплаты услуг, установленных ст.4 настоящего Договора, в размере % от стоимости услуг, несвоевременно оплаченной или оплаченной не полностью, за каждый день просрочки платежа.

11.3. Общество не несет ответственности за изменение количества муниципальных, региональных и иных организаций, участвующих в согласовании исходно-разрешительной и разрешительной документации, сроков выдачи ими согласований, изменение требований к проектной (исполнительной) документации и стоимости услуг, работ и обязательных платежей третьим лицам.

11.4. Инвестор-Застройщик не несет ответственности и не компенсирует понесенные не по вине Инвестора-Застройщика затраты Общества на выплаты за неисполнение последним своих обязательств перед третьими лицами.

11.5. Общество, при наличии его вины, несет материальную или иную, предусмотренную законодательством или Договором ответственность перед Инвестором-Застройщиком за соблюдение качества и проектов выполняемых работ по реализации Проекта.

11.6. Оплата неустойки (пени, штрафа) на ненадлежащее исполнение предусмотренных Договором обязательств, не освобождает виновную Сторону от исполнения обязательств в натуре, кроме случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

11.7. Во всех других, не оговоренных договором отношениях, стороны руководствуются гражданским и иным законодательством РФ.

## **12. ФОРС-МАЖОР**

12.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности в случае полного или частичного невыполнения, несвоевременного или ненадлежащего выполнения ею какого-либо её обязательства по Договору, если указанные невыполнение, несвоевременное или ненадлежащее выполнение являются следствием обстоятельств непреодолимой силы, таких как наводнение, пожар, землетрясение или другие стихийные бедствия, война или военные действия, забастовки и иные чрезвычайные и непреодолимые при данных условиях обстоятельства, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, и которые не позволяют Сторонам должным образом исполнить обязательства, предусмотренные настоящим Договором (форс-мажорные обстоятельства).

12.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы Сторона, лишенная возможности исполнить свои обязательства, без промедления, в письменной форме уведомляет другую Сторону об этих обстоятельствах, о предполагаемом сроке их действия и прекращения, а также об их последствиях (с обратным уведомлением о получении сообщения) и принимает все возможные меры с целью максимально ограничить отрицательные последствия, вызванные указанными форс-мажорными обстоятельствами.

12.3. Сторона, для которой создавались форс-мажорные обстоятельства, должна также без промедления уведомить в письменной форме другую Сторону о прекращении этих обстоятельств. Срок действия обстоятельств непреодолимой силы исчисляется с момента уведомления.

12.4. Отсутствие уведомления или несвоевременное уведомление другой Стороны Стороной, для которой создавалось невозможность исполнения обязательства по Договору, о наступлении форс-мажорных обстоятельств влечет за собой утрату права ссылаться на эти обстоятельства.

12.5. Если любое из вышеуказанных обстоятельств непреодолимой силы непосредственно влияет на своевременное исполнение обязательств по Договору, срок их исполнения продлевается на период, в течение которого исполнить эти обязательства было невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

12.6. Освобождение обязанной Стороны от ответственности за неисполнение несвоевременное и/или ненадлежащее использование какого-либо неисполнимого обязательства по Договору, не влечет освобождение этой Стороны от ответственности за исполнение иных ее обязательств, не признанных Сторонами неисполнимыми по Договору.

12.7. В случае если форс-мажорное обстоятельство будет препятствовать исполнению какой-либо Стороной своих обязательств по настоящему Договору в течение непрерывного периода, превышающего дней, противоположная Сторона будет вправе расторгнуть настоящий Договор, направив такой Стороне письменное уведомление в любой момент по истечении такого периода при условии, что на момент направления такого уведомления соответствующее форс-мажорное обстоятельство еще действует. При этом Стороны возвращаются в первоначальное состояние. Расходы по возвращению Сторон в первоначальное состояние Стороны несут в равных долях.

### **13. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

13.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами в связи с настоящим Договором, в том числе касающиеся его толкования, исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, должны быть урегулированы путем переговоров между Сторонами не позднее рабочих дней с момента возникновения спора.

13.2. В случае если Сторонам не удалось урегулировать разногласия путем проведения переговоров в срок, установленный в п.13.1. Договора, несогласная со сложившейся ситуацией Сторона направляет другой Стороне соответствующую претензию в письменной форме, которая должна быть рассмотрена не позднее рабочих дней с момента ее получения Стороной.

13.3. В случае отказа в удовлетворении претензионных требований или фактического неудовлетворения претензионных требований другой Стороной в срок указанный в п.13.2, спор может быть передан на рассмотрение в Арбитражный суд г. , уполномоченный рассматривать все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности.

13.4. Стороны обязуются уведомлять друг друга в случае предъявления к какой-либо из Сторон претензии, удовлетворение которой, по мнению этой Стороны, может привести к неисполнению или ненадлежащему исполнению обязательств по Договору.

13.5. В случае возникновения спора при строительстве, а также при приемке Объекта (части Объекта) в отношении качества работ и материалов, продолжительности стоимости работ, а также спора о характере и причинах повреждения Объекта (части Объекта) Сторона, обнаружившая нарушения, обращается в независимую организацию для проведения соответствующей экспертизы. В случае подтверждения заключаем экспертов выводов обратившейся за экспертизой Стороны, другая Сторона обязана за свой счет устранить выявленные недостатки, возместить стоимость проведенной экспертизы. В случае опровержения заключением экспертов выводов обратившейся за экспертизой Стороны, такая Сторона обязана оплатить стоимость экспертизы.

13.6. По сделкам, заключенным Обществом во исполнение Договора от своего имени, необходимые действия по досудебному и судебному урегулированию споров, совершает Общество.

13.7. По сделкам, заключенным Обществом во исполнение Договора от имени Инвестора-Застройщика, все необходимые действия совершает (по выбору Инвестора-Застройщика):

Общество на основании соответствующего поручения от Инвестора-Застройщика или Инвестор;

Инвестор-Застройщик с привлечением Общества.

## **14. ПОРЯДОК ОБМЕНА ДОКУМЕНТАМИ**

14.1. Обмен документами между Сторонами, за исключением претензий, Актов приема-передачи выполненных Обществом работ, иных предусмотренных Договором документов проходит по факсу или по электронной почте.

14.2. О любом изменении в адресе каждая из Сторон незамедлительно и соответствующим образом письменно извещает другую Сторону.

14.3. Претензии направляются почтой заказным письмом с уведомлением о вручении или вручаются лично. Датой направления претензии по почте считается дата сдачи претензии в почтовое отделение для отправки.

14.4. Документы, направленные электронной почтой, подтверждаются не позднее рабочих дней с даты их направления путем передачи бумажных копий таких документов, заверенных подписью Стороны, от которой они исходили.

## **15. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

15.1. Договор может быть досрочно изменен или расторгнут по взаимному согласию Сторон.

15.2. Договор может быть расторгнут по требованию одной из сторон в случаях:

при существенном нарушении договора одной из сторон;

при нарушении сроков оплаты по Договору Инвестором-Застройщиком дней подряд;

в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом РФ или другими законами.

15.3. Исполнение Сторонами обязательств по Договору подтверждается Актом приема-передачи работ выполненных Обществом, подписываемым Сторонами.

15.4. В случае расторжения Договора, не исполненного полностью или в части, не позднее рабочих дней с момента расторжения Договора Общество обязуется передать Инвестору-Заказчику по акту приема-передачи:

Все результаты выполненных к моменту расторжения работ по Договору;

всю документацию по Проекту.

При несвоевременной оплате услуг Общества, последнее имеет право на удержание результатов работ и документации до погашения задолженности.

15.5. При расторжении Договора до истечения срока действия договоров (соглашений), заключенных Обществом от своего имени во исполнение Договора, Общество остается обязанным перед такими третьими лицами.

Переход прав и обязанностей от Общества к Инвестору-Застройщику по таким договорам (соглашениям) может состояться по требованию Инвестора-Застройщика на основании уступки требования вне зависимости от соглашения Общества с третьим лицом, запрещающим или ограничивающим такую уступку.

## **16.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

16.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует до момента оплаты последнего этапа работы Исполнителя, переданного Инвестору по акту приемки-передачи выполненных работ.

16.2. Срок исполнения работ I этапа по настоящему договору составляет месяцев.Срок исполнения работ II этапа по настоящему договору, будет определен на основании разработанного рабочего проекта, проекта организации строительства (ПОС) и календарного графика, в ходе выполнения работ I этапа, и будет дополнительно согласован с Инвестором.

16.3. Исполнитель приступает к осуществлению функций Заказчика после подписания настоящего договора и получения от Инвестора необходимого пакета исходной и/или исполнительной документации.

16.4. Исполнитель вправе сократить или увеличить срок исполнения работ (услуг) по настоящему договору только по согласованию с Инвестором.

16.5. В случае изменения Инвестором исходных данных или иных технических условий, внесенных (переданных) Исполнителю в процессе реализации договора, влияющие на сроки его исполнения, измененные сроки работ согласовываются дополнительно.

16.6. В случае задержки финансирования работ и услуг со стороны Инвестора на срок, более дней, сроки выполнения работ подлежат пересмотру с учетом задержки финансирования.

## **17. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

17.1. Настоящий Договор толкуется и регулируется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

17.2. После подписания Договора вся предварительная переписка и переговоры, относящиеся к Договору, теряют свою силу. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными только в том случае, если они составлены уполномоченными в письменной форме и должным образом подписаны уполномоченными представителями обеих Сторон.

17.3. Настоящий Договор заключен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу – по одному для каждой из Сторон.

17.4. Ссылки в приложениях на настоящий Договор обязательны. Все Приложения к Договору составляются в письменной форме и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

17.5. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не затрагивает действительности других условий Договора.

17.6. Ни одна из Сторон не вправе уступать или передавать свои права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором, без предварительного письменного согласия на то противоположной Стороны.

17.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

17.8. Каждая из Сторон несет бремя налоговых последствий, возникающих у нее в связи с исполнением настоящего Договора.

## **18. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Инвестор-Застройщик**Юр.

адрес:Почтовый

адрес:ИНН:КПП:Банк:Рас./счёт:Корр./счёт:БИК:

**Общество**Юр.

адрес:Почтовый

адрес:ИНН:КПП:Банк:Рас./счёт:Корр./счёт:БИК:

## **19. ПОДПИСИ СТОРОН**

Инвестор-Застройщик \_\_\_\_\_

Общество \_\_\_\_\_