

Приложение

к постановлению Министерства
архитектуры и строительства
Республики Беларусь

20.05.2011 № 25

Примерный перечень функций заказчика, застройщика в строительной деятельности

1. Функции в области освоения строительной площадки:

1.1. подготовка документов, необходимых для предоставления земельного участка для строительства, разрешительной документации, подача в местный исполнительный и распорядительный орган соответствующего заявления;

1.2. заключение договора подряда с организацией по землеустройству, структурным подразделением местного исполнительного и распорядительного органа, осуществляющим государственные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности или специально созданным коммунальным унитарным предприятием, с прилагаемыми к нему сводной ведомостью инженерных нагрузок, проектом задания на проектирование, при желании – самостоятельное получение необходимых согласований, в том числе согласований земельно-кадастровой документации по месту размещения земельного участка, сбор технических условий на инженерно-техническое обеспечение объекта строительства;

1.3. получение разрешительной документации, указание подрядчику места для добычи недостающего грунта, а также для складирования излишнего грунта, строительных отходов;

1.4. обращение за государственной регистрацией в отношении земельного участка;

1.5. создание геодезической разбивочной основы для строительства объекта;

1.6. получение и передача подрядчику разрешений соответствующих организаций на:

производство работ в зоне воздушных линий передачи, 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 электроэнергией, газом, водой, паром от существующих источников в соответствии с проектом организации строительства в случае отсутствия у заказчика собственных объектов газо-, водо-, паро- и энергоснабжения;

рубку леса, удаление и (или) пересадку объектов растительного мира, а в необходимых случаях - получение лесорубочных билетов;

1.7. организация сноса зданий, сооружений, удаления и (или) пересадки объектов растительного мира, находящихся на строительной площадке, обеспечение выполнения работ по демонтажу оборудования, аппаратуры, механизмов и устройств, отключению действующих инженерных коммуникаций на объектах, подлежащих сносу, переносу или реконструкции, обеспечение переселения лиц, проживающих в зданиях, подлежащих сносу, переносу или реконструкции;

1.8. возмещение гражданам в случаях, предусмотренных законодательством, стоимости подлежащих сносу объектов недвижимости, принадлежащих им на праве частной собственности, и насаждений при них;

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

2. Функции в области обеспечения проектно-сметной документацией и организации строительства:

2.1. организация подрядных торгов на строительство объектов, на выполнение проектных, изыскательских работ, отдельных видов строительных, специальных, монтажных, пусконаладочных работ, этапов работ по строительству, торгов при размещении необходимых для этих объектов заказов на поставку строительных материалов, изделий, конструкций, инвентаря и оборудования, иных процедур закупки в случаях и порядке, установленных законодательством;

2.2. разработка при необходимости технико-экономических обоснований, вариантов инвестирования средств в недвижимость, бизнес-плана инвестиционного проекта;

2.3. подготовка и утверждение задания на проектирование в установленном порядке;

2.4. заключение договоров подряда на выполнение проектных, изыскательских работ, а при необходимости – на выполнение работ по обследованию зданий и сооружений;

2.5. участие вместе с разработчиками проектной документации в согласовании готовой проектно-сметной документации с соответствующими государственными органами;

2.6. участие в проведении общественных обсуждений в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

2.7. принятие от разработчика проектной документации, проверка на соответствие утвержденному заданию на проектирование, а также утверждение в установленном порядке проектно-сметной документации;

2.8. внесение изменений и дополнений в проектно-сметную документацию и утверждение их в установленном порядке;

2.9. обеспечение осуществления авторского надзора, заключение договора на осуществление авторского надзора с разработчиком проектной документации;

2.10. заключение договора строительного подряда;

2.11. передача подрядчику по акту утвержденной проектно-сметной документации, если договором строительного подряда не предусмотрена обязанность подрядчика ее разработать, разрешительной документации, технической документации на геодезическую разбивочную основу и закрепленные на территории строительства объекта пункты и знаки этой основы с освидетельствованием их в натуре, а также иной документации, необходимой для исполнения договора строительного подряда, в сроки и количестве, предусмотренные таким договором;

2.12. передача подрядчику строительной площадки в срок, установленный договором строительного подряда;

2.13. обеспечение координации деятельности участников строительной деятельности, урегулирование разногласий, организация производственных совещаний на объекте строительства, подготовка итоговых протоколов и их рассылка участникам строительной деятельности, предъявление при необходимости претензий и исков к подрядчикам, поставщикам, разработчикам проектной документации при невыполнении или ненадлежащем выполнении договорных обязательств;

2.14. получение разрешения органов государственного строительного надзора на производство строительного-монтажных работ в установленном порядке;

2.15. размещение в доступном для обозрения месте информации об объекте строительства с указанием его заказчика, застройщика, подрядчика, сроков начала и окончания проведения строительных, специальных, монтажных, пусконаладочных работ и иной информации;

2.16. осуществление контроля и технического надзора за выполнением работ по договору строительного подряда самостоятельно или путем заключения договора с инженером (инженерной организацией), проверка состояния и качества исполнительной и производственной

документации у подрядчиков, контроль за выполнением подрядчиком требований проектно-сметной документации, в том числе проекта организации строительства, а также проекта производства работ;

2.17. уведомление подрядчика о работах ненадлежащего качества и об отступлениях от условий заключенного договора строительного подряда;

2.18. приостановление производства строительных, специальных, монтажных, пусконаладочных работ, выполняемых с отступлениями от утвержденной проектной документации и (или) нарушением требований технических нормативных правовых актов, а также в случае невыполнения подрядчиком указаний разработчика проектной документации и (или) указаний либо предписаний органов государственного строительного надзора по устранению выявленных дефектов и (или) нарушений, создающих угрозу деформации либо обрушения зданий, сооружений, их отдельных частей, инженерных коммуникаций, конструкций, а также угрозу возникновения опасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц, окружающей среды;

2.19. принятие при необходимости решения о приостановлении строительства, консервации объекта строительства, о продлении срока строительства;

2.20. участие в разработке графика производства работ и осуществление контроля за его выполнением;

2.21. предоставление материальных ресурсов и услуг в соответствии с условиями договора строительного подряда и графиком производства работ;

2.22. обеспечение совместно с подрядчиком, разработчиком проектной документации проведения комплексного опробования оборудования;

2.23. обеспечение проведения пусконаладочных работ, заключение при необходимости договора на выполнение пусконаладочных работ и осуществление контроля за их проведением;

2.24. обеспечение подключения новых инженерных коммуникаций к действующим;

2.25. освидетельствование скрытых работ, приемка выполненных работ, этапов работ по строительству и промежуточную приемку ответственных конструкций с оформлением актов установленной формы;

2.26. 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;

2.27. заключение договора страхования рисков случайного уничтожения или повреждения объекта строительства;

2.28. заключение и исполнение договора создания объекта долевого строительства в порядке, установленном законодательством;

2.29. взаимодействие с органами государственного строительного надзора, другими государственными органами, организациями, контроль исполнения подрядчиками замечаний лиц, осуществляющих надзорные функции.

3. Функции в области финансирования, учета и отчетности:

3.1. своевременное составление, согласование с подрядчиком и подписание графика платежей с разбивкой по источникам финансирования с учетом предоставляемых авансов, предусмотренных законодательством и договором строительного подряда;

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

3.3. обеспечение своевременного финансирования строительной деятельности, своевременные расчеты за выполненные работы и контроль за целевым использованием средств, выделенных на строительство объекта;

3.4. принятие и оплата в установленном порядке выполненных работ, оплата подрядчику выполненных до консервации объекта строительства работ и возмещение ему понесенных в связи с консервацией затрат и убытков;

3.5. определение суммы средств на премирование, передаваемой подрядчику, если это предусмотрено договором строительного подряда;

3.6. выплата неустойки и возмещение убытков подрядчику в случае невыполнения или ненадлежащего выполнения заказчиком обязанностей по договору строительного подряда, если он не докажет, что нарушение условий договора произошло не по его вине;

3.7. предъявление при необходимости претензий и исков к подрядчикам, поставщикам, разработчикам проектной документации при невыполнении или ненадлежащем выполнении договорных обязательств;

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

3.9. организация и ведение бухгалтерского учета по объекту строительства, подготовка необходимых статистических данных согласно установленному порядку предоставления статистической отчетности, связанной со строительством объекта и выполнением заключенных договоров.

4. Функции в области материально-технического обеспечения:

4.1. согласование образцов строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования, предполагаемых к применению на объекте строительства, поставка которых возложена договором строительного подряда на подрядчика, проверка наличия и правильности оформления документов, подтверждающих их качество;

4.2. 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;

4.3. осуществление приемки, учета и надлежащего хранения на складах оборудования и материалов, поставка которых обеспечивается заказчиком, застройщиком;

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

4.5. организация при необходимости презентации квартир-эталонов, строительных материалов, изделий, конструкций, сантехнического и электротехнического оборудования.

5. Функции в области приемки законченных строительством объектов:

5.1. осуществление мероприятий, обеспечивающих своевременную приемку объекта в эксплуатацию в соответствии с проектно-сметной документацией;

5.2. формирование рабочей комиссии по приемке установленного оборудования после индивидуальных испытаний и комплексного опробования на объектах производственной инфраструктуры;

5.3. формирование и руководство работой приемочной комиссии по законченным строительством объектам или выполненным строительным работам, уведомление членов приемочной комиссии об участии их в работе приемочной комиссии;

5.4. предоставление приемочной комиссии необходимых документов, предусмотренных законодательством, в том числе техническими нормативными правовыми актами;

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

5.6. утверждение акта приемки объекта в эксплуатацию;

5.7. организация и обеспечение передачи законченного строительством объекта эксплуатационной организации;

5.8. обращение за государственной регистрацией в отношении принятого в эксплуатацию объекта в случаях, когда заказчик, застройщик приобретают право собственности или иное право на возведенный объект строительства.

6. Функции в период гарантийного срока эксплуатации объектов, законченных строительством:

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

6.2. передача собственнику либо владельцу по акту исполнительной и производственной документации в соответствии с требованиями законодательства, в том числе технических нормативных правовых актов;

6.3. осуществление контроля за соблюдением подрядчиком своих обязательств в период действия гарантийного срока;

6.4. обеспечение устранения выявленных в период гарантийного срока дефектов.