**ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОЙЩИК**

Что касается заказчика-застройщика (именно такое определение обычно применяется к участнику инвестиционного процесса, обеспечивающему процесс строительства), то одни нормативные акты дают понятие и используют термин «застройщик», другие - «заказчик», а третьи - «заказчик-застройщик».

Так, в соответствии со статьей 1 Градостроительного кодекса РФ застройщиком является физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Законом об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости дано несколько иное понятие застройщика, применяемое при строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости на долевых началах. Застройщиком является юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель (а не просто физическое лицо, как в случае строительства без участия дольщиков), имеющие в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающие денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Законом № 214-ФЗ для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании полученного разрешения на строительство.

Закон № 39-ФЗ использует только понятие «заказчик». Это уполномоченное инвесторами физическое или юридическое лицо, которое осуществляет реализацию инвестиционных проектов.

Чаще всего инвестор привлекает в качестве заказчика-застройщика специализированную организацию, в штате которой имеются сотрудники, обладающие необходимыми специальностями, навыками и знаниями (сотрудники службы технического надзора, сметного планирования и т. д.).

Заказчики-застройщики наделяются правами владения, пользования и распоряжения капитальными вложениями на период и в пределах полномочий, которые установлены договором на капитальное строительство и (или) государственным контрактом в соответствии с законодательством РФ.

Заказчик-застройщик несет материальную и иную, предусмотренную действующим законодательством и/или договором ответственность за целевое использование средств инвестора, за качественное выполнение строительно-монтажных и прочих работ, выполняемых при строительстве объекта, сроки ввода объекта в эксплуатацию.

Заказчик-застройщик, как правило, получает свои права на заключение договора с инвестором на конкурсной основе.

**ФУНКЦИИ ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА**

Для осуществления функций заказчика строительства объекта организация-застройщик должна иметь лицензию на выполнение функций заказчика-застройщика. Указанное требование предусмотрено статьей 17 Закона о лицензировании отдельных видов деятельности, а также в пункте 2 Положения о лицензировании деятельности по строительству зданий и сооружений 1 и 2 уровней ответственности.

Заказчик-застройщик заключает договор генерального подряда на строительство объекта с подрядной организацией или берет на себя функции, свойственные генподрядной организации (содержание строительной площадки, снабжение, координация выполнения строительных работ на объекте и т. д.). При этом часть работ может выполняться силами самого заказчика-застройщика, а на выполнение отдельных видов и комплексов работ заключаются договоры подряда со строительными организациями.

Основные функции заказчика-застройщика следующие:

—выдача исходных данных для разработки проектно-сметной документации, размещение заказа на разработку всей необходимой для строительства объекта документации, ее согласование в установленном порядке, поиск подрядчиков, заключение договоров подряда на разработку документации и выполнение всего комплекса строительных, монтажных и пусконаладочных работ, поставка оборудования и материалов;

—приемка, учет, надлежащее хранение находящегося на складах оборудования, изделий и материалов, передача их в монтаж;

—выполнение всех необходимых работ по подготовке строительной площадки, надзор за соблюдением норм и правил при производстве СМР, приемка законченных работ и подготовка объекта к передаче в эксплуатацию;

—обеспечение рационального и экономного расходования выделенных на строительство средств, своевременное осуществление платежей за материалы, оборудование, выполненные работы и т. д., принятие мер к сокращению сроков строительства.

В том случае, если объект возводится не для нужд государства, а для иных, то соответственно основные функции заказчика по организации процесса строительства остаются, а детализация возложенных на него обязательств с включением дополнительных или усечением объема обязанностей заказчика должна регулироваться в договоре между инвестором и заказчиком.

**СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ**

Процесс строительства постепенный, и на каждой стадии заказчику отводятся соответствующая роль и функции. Приведем основные функции заказчиков по строительству объектов.

Так, на стадии предпроектной проработки и подготовки к строительству заказчик:

- выбирает строительную площадку и получает согласование на ее использование для строительства;

- разрабатывает бизнес-план;

- выполняет подготовительные работы, получает в установленном порядке необходимые согласования и разрешения для использования земельного участка для нужд строительства;

- организует изучение строительной площадки на предмет подтверждения отсутствия факторов, опасных для здоровья людей;

- получает в установленном порядке разрешение на строительство;

- получает согласование и технические условия на подключение объекта к действующим сетям;

- получает в администрации населенного пункта (района) подтверждение действия всех выданных технических условий на электроснабжение, водоснабжение, канализационные сборы, отопление, радиофикацию, телефонизацию и т. д.;

- выполняет подготовительные работы, получает в соответствующих органах необходимые согласования, разрешения и технические условия для проведения изысканий, проектирования и строительства;

- подготавливает исходные данные для разработки проектной документации;

- определяет предметы конкурса (лоты), составляет план проведения конкурсов по размещению заказов на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг в строительстве, несет все расходы по организации и проведению конкурсов на всех его фазах, оформляет договором поручение юридическому лицу на исполнение им части функций по организации и проведению конкурсов, если эти функции не исполняются заказчиком - организатором конкурса;

- осуществляет выбор, как правило, на конкурсной основе, проектной и изыскательской организаций и заключает с ними договоры на выполнение соответствующих проектных и изыскательских работ;

- организует экспертизу разработанной проектно-сметной документации, в том числе государственную экологическую экспертизу, и ее утверждение в установленном порядке;

- разрабатывает и утверждает техническую часть конкурсной документации, условия проведения конкурса, определения победителя, основные положения условий государственного контракта (договора) и другие разделы конкурсной документации;

- готовит предложение инвестору по составу и регламенту работы конкурсной комиссии;

- руководит работой конкурсной комиссии после ее утверждения инвестором;

- публикует извещения об открытых конкурсах, рассылает приглашения для участия в закрытых конкурсах, организует распространение конкурсной документации, прием заявок от участников, их рассмотрение,

- оценку и выбор победителей, осуществляет неконкурсные процедуры размещения заказов методом запроса котировок;

- заключает договоры на работы и услуги по результатам конкурсов;

- получает разрешение на выполнение СМР;

- согласовывает архитектурно-планировочные решения с градостроительным советом населенного пункта (региона) при строительстве объектов жилья и социальной сферы;

- определяет, как правило, на конкурсной основе, поставщиков оборудования, строительных материалов и иных комплектующих, поставка которых по договору возложена на службу заказчика;

- определяет, как правило, на конкурсной основе, страховую компанию и согласовывает условия страхования строительных рисков.

**ОСВОЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ И ОТВОД ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

При подготовке строительства заказчик осуществляет функции по освоению территории и отводу земельного участка:

- оформляет документы по отводу земельного участка;

- назначает лицо, ответственное за строительную площадку, или передает эту ответственность строительной или иной организации;

- получает разрешение соответствующих эксплуатационных органов на использование на период проведения СМР действующих коммуникаций источников газо-, водо-, паро- и энергоснабжения;

- оформляет документы на вырубку и пересадку деревьев, плодово-ягодных насаждений, снос строений, очистку территории от мешающих строительству объектов;

- определяет объемы и места вывоза и завоза грунта и плодородного слоя почвы;

- создает геодезическую разбивочную основу для строительства;

- выполняет разбивку осей и трасс зданий и сооружений;

- проводит переговоры с владельцами домов, строений и сельскохозяйственных угодий, подлежащих сносу;

- обеспечивает переселение граждан из строений, подлежащих сносу;

- производит расчет остаточной стоимости сносимых зданий и сооружений и подлежащих вырубке лесных насаждений или получает справку об остаточной стоимости сносимых сооружений от их владельцев;

- возмещает гражданам и юридическим лицам предусмотренную действующим законодательством стоимость изымаемых строений, участков земли, насаждений и посевов;

- получает разрешение на производство работ в зоне воздушных линий электропередачи в полосе отвода железных и автомобильных дорог, подземных коммуникаций и инженерных сооружений;

- обеспечивает реализацию возвратных материалов от разборки сносимых строений (сооружений), а также материалов, получаемых от попутной добычи и рубки насаждений;

- организует контроль за деформациями и состоянием зданий и сооружений в зоне влияния строительства.

**КОНТРОЛЬ И НАДЗОР ЗА ХОДОМ СТРОИТЕЛЬСТВА**

При выполнении своих функций заказчик осуществляет также контроль и надзор за ходом строительства:

- утверждает перечень лиц, которые от имени заказчика уполномочены осуществлять контроль и технический надзор за проведением СМР и проверку качества используемых материалов, конструкций и оборудования, принимать скрытые и законченные работы и давать предписания о прекращении или временной приостановке работ;

- регистрирует в государственных контролирующих органах должностных лиц, ответственных за проведение работ повышенной опасности и соблюдение специальных требований поднадзорных служб;

- получает разрешение на выполнение СМР;

- передает подрядчику документы об отводе земельного участка, необходимые согласования и разрешения;

- осуществляет вынос в натуру границ участка, красных линий и других линий регулирования застройки, высотных отметок, осей зданий и сооружений, трасс инженерных коммуникаций, а также границ стройплощадки;

- создает и передает строительной организации геодезическую разбивочную основу;

- принимает на баланс или ответственное хранение здания и сооружения, в том числе временные, построенные на строительной площадке после передачи ее под строительство объекта;

- сообщает подрядчику установленные места складирования и вывоза грунта, мусора, материалов от разборки, рубки насаждений, не пригодных для вторичного использования, карьеров для завоза недостающего грунта, точки подключения и передает разрешения на подключение к действующим сетям энергоснабжения, водоснабжения, канализации и др.;

- передает подрядчику в производство работ утвержденную и прошедшую экспертизу проектно-сметную документацию в соответствии с Положением о проведении государственной экспертизы и утверждения градостроительной предпроектной и проектной документации в Российской Федерации (утв. постановлением Правительства России от 27.12.2000 № 1008) в количестве, необходимом для выполнения работ подрядчика и привлеченных организаций;

- утверждает графики выполнения работ;

- согласовывает с подрядчиком перечень планируемых поставщиков материалов и привлекаемых сторонних организаций для выполнения отдельных видов работ и монтажа оборудования;

- проверяет наличие необходимых лицензий и сертификатов у исполнителей работ и поставщиков материалов;

- осуществляет приемку, учет, хранение, предмонтажную ревизию и передачу в монтаж или производство работ оборудования, комплектующих и других материально-технических ресурсов, поставка которых по договору возложена на службу заказчика;

- принимает решение о необходимости авторского надзора проектной организации, шефмонтажных услуг производителей оборудования и заключает договоры на выполнение указанных работ;

- устанавливает порядок ведения исполнительной и производственной документации, не предусмотренной непосредственно нормативными документами, и сообщает об этом подрядчику;

- дает указания подрядчику о конкретном составе приемо-сдаточной исполнительной документации, необходимой для приемки объекта в эксплуатацию;

- согласовывает с соответствующими организациями порядок установки, опробования и регистрации технологических подъемных механизмов и оборудования, работающего под повышенным давлением;

- осуществляет контроль и технический надзор за строительством, соответствием объема, стоимости и качества работ проектам, сметным расчетам и договорным ценам, строительным нормам и правилам на производство и приемку этих работ;

- контролирует выполнение графика производства работ;

- принимает от подрядчика законченные работы в соответствии с условиями договора подряда;

- производит освидетельствование скрытых работ и промежуточную приемку ответственных конструкций;

- в необходимых случаях организует внесение изменений в проектно-сметную документацию, ее переутверждение и изменяет сроки завершения отдельных видов работ или этапов строительства;

- по согласованию с инвестором принимает решение о временном прекращении строительства и консервации объекта, утверждает смету на выполнение работ по консервации объекта и контролирует их качественное выполнение;

- принимает от подрядчика законсервированные объекты и организует охрану материальных ценностей;

- при обнаружении отступления от проекта, использования материалов и выполненных работ, качество которых не отвечает требованиям ТУ, ГОСТ и СНиП, дает предписание о приостановке работ и исправлении обнаруженных дефектов и предъявляет виновной стороне предусмотренные договором санкции;

- организует приемку и ввод в эксплуатацию законченного строительством объекта;

- заключает договоры и организует выполнение шефмонтажных и пусконаладочных работ;

- представляет документы, необходимые для приемки объекта в эксплуатацию;

- после приемки объекта в эксплуатацию передает инвестору (пользователю) объект и необходимую документацию, включая гарантийные обязательства, а также техническую информацию в соответствии с Законом о защите прав потребителей;

- осуществляет необходимую подготовку к выпуску продукции, комплектование объекта кадрами, сырьем, материалами, энергоресурсами и т. д.;

- подготавливает совместно с подрядными организациями предложения и расчеты на премирование за ввод в действие производственных мощностей и иных объектов строительства;

- принимает претензии по качеству от потребителей (пользователей) и предъявляет претензии к исполнителям (поставщикам) в соответствии с законодательством и гарантийными обязательствами по заключенным договорам.

Заказчик может в отдельных случаях поручить выполнение своих функций по контролю и надзору за строительством инженерной организации (инженеру), заключив с ней соответствующий договор согласно статье 749 ГК РФ. Такая организация будет являться техническим заказчиком. В целях квалификации функций технического заказчика при заключении такого договора стороны могут воспользоваться Положением о техническом надзоре заказчика за строительством зданий и сооружений в г. Москве (утв. распоряжением мэра Москвы от 13.07.1998 № 715-РМ). Технический заказчик, выполняя функции контроля и надзора за строительством, не имеет, в частности, права распоряжаться финансовыми и иными ресурсами заказчика-застройщика и вести учет капитальных затрат и источников финансирования.

**ФИНАНСИРОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И БУХУЧЕТ КАПИТАЛЬНЫХ ЗАТРАТ**

В функции заказчика входит также финансирование строительства и ведение бухгалтерского учета производимых капитальных затрат. При выполнении данных функций заказчик:

- обеспечивает своевременное открытие счета в банке по согласованию с инвестором и контролирует поступление на него средств инвестора для своевременной оплаты выполненных работ и иных платежей, предусмотренных договорами;

- устанавливает по согласованию с подрядчиком условия промежуточных платежей и окончательного расчета за выполненные работы и оказанные услуги;

- перечисляет поставщикам (исполнителям работ) обусловленный договором аванс;

- ведет бухгалтерский, оперативный и статистический учет, составляет и представляет отчетность в установленном порядке и в соответствии с условиями договора с инвестором об использовании выделяемых на строительство средств;

- компенсирует подрядчику или субподрядчику убытки, возникшие и документально подтвержденные в результате нарушения заказчиком условий договора подряда;

- представляет по запросу инвестора информацию о ходе строительства и расходовании финансовых и иных материальных ресурсов;

- представляет установленную законодательством государственную статистическую отчетность в региональные органы Госкомстата России;

- при финансировании строительства объекта за счет нескольких источников и (или) инвесторов организует получение долевых взносов от каждого инвестора и представление им соответствующих отчетов;

- при временном отсутствии финансовых ресурсов у инвестора по согласованию с ним привлекает для оплаты заказанных товаров, выполненных работ и услуг иные источники финансирования, в том числе за счет банковских кредитов;

- после приемки объекта в эксплуатацию выплачивает участникам строительства, включая службу заказчика, премию за ввод объекта в эксплуатацию и распределяет между сторонами средства за счет полученной экономии от проведения мероприятий, удешевляющих строительство;

- проводит анализ затрат по отдельным статьям расходов и видам работ и услуг и принимает меры по эффективному использованию выделяемых инвестором ресурсов, обеспечивает контроль за расходованием денежных средств и списанием материальных ресурсов с максимальным использованием вычислительной техники и программных средств;

- дает разъяснения по техническим и финансовым вопросам государственным контролирующим органам;

- по согласованию с инвестором организует проведение аудиторской проверки деятельности службы заказчика;

- составляет и утверждает у инвестора (инвесторов) смету расходов на выполнение функций заказчика и иных работ, выполняемых службой заказчика по договору с инвестором, по каждому объекту строительства или на календарный год;

- участвует в освидетельствовании объектов, зданий и сооружений, подлежащих консервации, и в оформлении документов на консервацию или временное прекращение строительства, а также в оценке их технического состояния при возобновлении работ;

- осуществляет по поручению инвестора реализацию объектов незавершенного строительства;

- участвует в проверках, проводимых органами государственного надзора и строительного контроля, а также ведомственными инспекциями и комиссиями;

- извещает органы государственного строительного контроля о выявленных случаях аварийного состояния на объекте строительства;

- осуществляет контроль за исполнением подрядчиком предписаний государственных надзорных органов и авторского надзора, требований шефмонтажных организаций в части безопасных методов ведения строительства, качества работ и используемых материалов и строительных конструкций;

- представляет в соответствующие государственные органы материалы по итогам хозяйственной деятельности, другие отчетные данные и необходимую информацию о результатах производственной и финансовой деятельности за отчетный период и выплачивает в установленные сроки налоги и платежи по месту регистрации службы заказчика.

Организация-заказчик на условиях, определенных в договоре, заключенном с инвестором, распоряжается выделенными для строительства объекта денежными и материальными средствами инвестора и несет материальную и иную предусмотренную действующим законодательством или договором ответственность за своевременное целевое и обоснованное использование финансовых и других материальных ресурсов и имущества; соблюдение качества выполненных работ и сроков ввода объекта строительства в эксплуатацию; выполнение обязательств по договорам с другими участниками строительства объекта; исполнение утвержденной инвестором сметы расходов на функционирование заказчика; обеспечение режима секретности (конфиденциальности) и осуществление необходимых мероприятий по защите коммерческих и служебных сведений от разглашения.

[**Заказчик-застройщик**](http://s-expertof.ru/expert_14.html)

Большинство инвесторов, планирующих сложный и дорогостоящий процесс строительства, как правило, не обладает глубокими специфическими знаниями, которые крайне необходимы для его успешного ведения. Но и те, кто обладает, не всегда находят время на скрупулезный контроль хода строительства.

Поэтому услуги заказчика-застройщика приобретают все большую популярность. Заказав услуги заказчика-застройщика, клиент может поручить организацию и реализацию строительного проекта на самом высоком профессиональном уровне.

Так принято, что любое строительство, ремонт, реконструкция, и уж тем более реставрация начинаются с создания и согласования проектной документации. Задачи эти входят в обязанности генерального проектировщика.  Как это ни удивительно, процесс согласования документации зачастую намного сложнее, чем разработка самого проекта, особенно согласование строительства в Москве, ведь все эти задачи требуют знаний всех юридических тонкостей.

Обязанности заказчика-застройщика весьма разнообразны: он получает и оформляет исходные данные для проектирования, обеспечивает техническое сопровождение проектной документации, оформляет разрешительную документацию, освобождает территорию строительства и т.д. Очевидно – что деятельность заказчика-застройщика существенно облегчает жизнь инвестора.

Деятельность заказчика-застройщика начинается с обсуждения проекта с заказчиком, после чего проект необходимо обязательно завизировать в различных организациях.

Согласование проекта проходит следующие этапы: от подготовки до утверждения проект необходимо одобрить у главного архитектора района и у многочисленных государственных служб - от Госпожнадзора до Водоканала (в ряде случаев МЧС). Полный перечень инстанций вполне может перевалить за десяток.

И только после того, как будут получены все необходимые документы и заключения - Вы сможете приобрести технические условия, в соответствии которыми должны будете вести строительство. Очевидно – все это требует массу времени - доверив согласование нашей компании, Вы сэкономите и время и денеги.

Схема работы нашей компании в качестве заказчика-застройщика такова: после получения от Вас заказа на строительство или реконструкцию -  мы на конкурсной основе выбираем компанию-проектировщика и генподрядчика, поставщика инструментов и материалов. После приобретения проектной документации мы оформляем все согласования и осуществляем технический надзор за качеством строительства и соответствия срокам.

На правах заказчика-застройщика мы осуществляем: составление проектной и сметной документации, составление планов проведения работ, отслеживаем их своевременное исполнение. Как заказчик-застройщик наша организация несет ответственность за качество объекта, сроки выполнения, целевое использование средств, выполнение обязательств по контрактам и т.д.

Мероприятия, проводимые заказчиком-застройщиком:

* Выбор строительной площадки
* Сбор исходно-разрешительной документации
* Получение технических условий на подключение к сетям и коммуникациям,
* Обеспечение проектной документации
* В период строительства заказчик-застройщик
* Сдача объекта в эксплуатацию

МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

Доклад на тему

Законодательная и нормативная база, регулирующая действия заказчика-застройщика (инвестора)

Выполнил:.

Москва, 2010