

АГЕНТСКИЙ ДОГОВОР

на выполнение функций Заказчика по Объекту:

«Многоквартирный жилой дом № 1 со встроенно-пристроенными помещениями
расположенный в микрорайоне № 3, с/с Отрадовский, Стерлитамакский район, РБ

Стерлитамакский район, РБ

«07» июля 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестСтройЗаказчик» - Специализированный Застройщик» ИНН 0242011202 (далее—Агент) в лице Генерального директора Бережнева Алексея Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик – ИнвестРайСтройЗаказчик» ИНН 0242013471 (далее—Принципал) в лице Ломовой Ольги Валентиновны действующей на основании доверенности № б/н от 07 июля 2021 года, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Для реализации проекта по созданию объекта инвестиционной деятельности «Многоквартирный жилой дом № 1 со встроенно-пристроенными помещениями расположенный в микрорайоне № 3, с/с Отрадовский, Стерлитамакский район, РБ (далее - "Объект") Агент обязуется за вознаграждение осуществлять от имени и за счет Принципала функции заказчика-застройщика, в том числе:

- представлять интересы Принципала в процессе строительства;
- выполнять работы, необходимые для обеспечения процесса строительства;
- использовать правоустанавливающие документы на земельный участок, исходно-разрешительную и проектно-сметную документацию Принципала в полном объеме для строительства дома;
- привлекать по договорам к строительству третьих лиц (подрядчиков и поставщиков);
- организовать подготовку и согласование всей необходимой проектно-сметной и исходно-разрешительной документации;
- оформлять разрешительную документацию на производство работ;
- заключать договора с проектными организациями на разработку комплекса проектно-изыскательских работ, а также обеспечивать согласование готовой проектной документации в установленном законом порядке;
- заключать договора с подрядными организациями на выполнение работ в соответствии с проектно-сметной документацией;
- организовать получение разрешения соответствующих эксплуатационных органов на использование на период проведения строительства действующих коммуникаций источников газо-, водо-, тепло,- и энергоснабжения;
- вести учет стоимости объектов строительства;
- осуществлять ведение постоянного технического надзора за проведением работ на протяжении всего периода строительства;
- принимать результат выполненных подрядчиками строительно-монтажных работ; осуществлять иные действия, связанные с организацией строительства и ведением строительного контроля.

1.2. Заказчик выполняет функции по настоящему договору до получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2. Обязательства сторон

2.1. Обязательства Принципала:

2.1.1. Формирует и утверждает поручения Агенту.

2.1.2. Обеспечивает выпуск разрешительных документов.

2.1.3. Определяет источники финансирования и обеспечивает финансирование совершаемых Агентом действий во исполнение настоящего Договора.

2.1.4. Организовывает выбор подрядных организаций на проведение всех видов проектных и строительных работ, а также организаций, осуществляющих поставку оборудования и материалов.

2.1.5. Обеспечивает приемку объекта при введении его эксплуатацию Объекта.

2.1.6. Принимает от Агента все исполненное по поручениям.

2.1.7. Уплачивает Агенту вознаграждение в размере и порядке, предусмотренном настоящим Договором.

2.2. Обязательства Агента:

2.2.1. На стадии предпроектной проработки и подготовки к строительству:

- выполняет подготовительные работы;
- получает согласования и технические условия на подключение Объекта к действующим инженерно-техническим сетям;
- по согласованию с Принципалом осуществляет выбор проектной и изыскательской организаций и заключает с ними договоры на выполнение соответствующих изыскательских и проектных работ;
- подготавливает исходные данные для разработки проектной документации;
- согласовывает архитектурно-планировочное решение;
- определяет страховую компанию и согласовывает условия страхования строительных рисков.

2.2.2. В области подготовки и использования строительной площадки выполняет следующие работы:

- оформляет разрешение на производство работ;
- назначает лицо, ответственное за строительную площадку, или передает эту ответственность строительной или иной организации;
- получает разрешение соответствующих эксплуатационных органов на использование на период строительно-монтажных работ действующих коммуникаций, источников газо-, паро-, водо- и энергоснабжения;
- оформляет документы на снос строений и очистку территории от мешающих строительству объектов;
- определяет объемы и места вывоза и завоза грунта и плодородного слоя;
- создает геодезическую разбивочную основу для строительства;
- выполняет разбивку осей и трасс зданий и сооружений;
- проводит переговоры с владельцами строений, подлежащих сносу;
- производит расчет остаточной стоимости сносимых строений или получает справку об остаточной стоимости сносимых сооружений от их владельца;
- получает разрешение на производство работ в зоне подземных коммуникаций и инженерных сооружений;
- организует контроль за деформациями и состоянием зданий и сооружений в зоне влияния работ по созданию Объекта.

2.2.3. В области контроля надзора за ходом строительства:

- утверждает перечень лиц, уполномоченных осуществлять контроль и технический надзор за проведением строительно-монтажных работ и проверку качества используемых материалов, конструкций и оборудования, принимает скрытые и законченные работы и дает предписания о прекращении или временной приостановке работ, с правом передачи части своих полномочий по техническому надзору лицу, имеющему соответствующие лицензии;
- регистрирует в государственных контролирующих органах должностных лиц, ответственных за проведение работ повышенной опасности и соблюдение специальных требований поднадзорных служб;

- получает разрешение на выполнение строительно-монтажных работ;
- передает подрядчику документы, необходимые согласования и разрешения;
- осуществляет вынос в натуру границ участка, красных линий и других линий 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, точки подключения к действующим сетям;
- передает подрядчику в производство работ утвержденную и прошедшую экспертизу проектно-сметную документацию в количестве, необходимом для выполнения работ подрядчика и привлеченных организаций;
- утверждает графики выполнения работ;
- согласовывает подрядчику 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;
- принимает решение о необходимости авторского надзора проектной организации, шефмонтажных услуг производителей оборудования и заключает договоры на выполнение вышеуказанных работ;
- устанавливает порядок ведения исполнительной и производственной документации и сообщает об этом подрядчику(кам);
- дает указания подрядчику о конкретном составе приемосдаточной и исполнительной документации, необходимой для приема Объекта в эксплуатацию;
- осуществляет контроль и технический надзор за строительством, стоимостью и качеством работ, проектов, сметных расчетов и договорными ценами, строительными нормами и правилами;
- контролирует выполнение графика производства работ;
- производит освидетельствование скрытых работ и промежуточную приемку ответственных конструкций;
- в необходимых случаях организует внесение изменений в проектно-сметную документацию;
- по согласованию с Принципалом принимает решение о временной приостановке, прекращении и консервации строительства;
- при обнаружении отступлений от проекта, использования материалов и выполненных работ, качество которых не отвечает требованиям ТУ, ГОСТ, СНИП, дает предписание о приостановке работ и исправлении обнаруженных дефектов;
- представляет документы, необходимые для приемки Объекта в эксплуатацию;
- организует приемку и ввод в эксплуатацию законченного строительством Объекта.

2.2.4. В области финансирования, учета, отчетности и аудита:

- обеспечивает своевременное открытие счета в банке по согласованию с Принципалом и контролирует поступление от него средств для своевременной оплаты выполненных работ и иных платежей, предусмотренных договорами;
- устанавливает совместно с подрядчиками условия промежуточных платежей и окончательного расчета за выполненные работы и оказанные услуги;
- перечисляет подрядчикам и поставщикам обусловленный договором аванс;
- ведет бухгалтерский, оперативный и статистический учет, составляет и предоставляет отчет Принципалу о выполнении обязательств по договору и об использовании выделяемых на строительство средств;

- при временном отсутствии финансовых ресурсов по согласованию с Принципалом привлекает для оплаты заказанных товаров, выполненных работ и услуг иные источники финансирования, в том числе банковские кредиты;
- по согласованию с Принципалом организует проведение аудиторской проверки своей деятельности;
- составляет и утверждает у Принципала смету расходов;
- участвует в проверках, проводимых органами государственного надзора и строительного контроля, а также вневедомственными инспекциями и комиссиями;
- 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.

3. Порядок исполнения договора

3.1. Агент совершает действия и выполняет работы, предусмотренные настоящим Договором, надлежащим образом, в соответствии с указаниями Принципала и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, строительных норм и правил, технических регламентов.

3.2. По окончании каждого календарного месяца Агент составляет и представляет Принципалу акт выполненных работ, включающий в себя сведения о работах, выполненных в отчетном месяце, и действиях, совершенных Агентом от имени Принципала по исполнению настоящего Договора. К отчету прилагаются документы, подтверждающие расходы Агента.

3.3. Принципал рассматривает акт выполненных работ в течение 5 дней со дня его получения от Агента, подписывает и направляет один экземпляр акта Агенту.

3.4. В случае совершения Агентом действий с отступлениями от указаний Принципала последний должен сообщить об этом Агенту в срок, указанный в п. 3.3 настоящего Договора.

3.5. В случае выполнения работ с отступлениями от условий настоящего Договора, указаний Принципала, норм действующего законодательства Российской Федерации, строительных норм и правил, технических регламентов и иных норм, подлежащих применению Агентом при исполнении настоящего Договора, Принципал вправе в течение срока, указанного в п. 3.3 настоящего Договора, предъявить Агенту требование:

- устранения недостатков работ в разумный срок;
- соразмерного уменьшения вознаграждения.

3.6. В случае если Агент не устранил недостатки работ в установленный Принципалом разумный срок (п. 3.5 Договора), Принципал вправе отказаться от настоящего Договора и потребовать возмещения Агентом причиненных убытков.

3.7. В случае если в срок, установленный п. 3.3, от Принципала не поступит возражений и замечаний по акту выполненных работ; действия Агента и результат выполненных им в течение отчетного месяца работ считаются принятыми Принципалом, а акт выполненных работ подписанным, в последний день срока, указанного в п. 3.3 настоящего Договора, и подлежат оплате в соответствии с п. 4 настоящего Договора.

4. Оплата по договору

4.1. Вознаграждение Агента составляет 450 000 (четыреста пятьдесят тысяч) рублей в месяц и включает в себя вознаграждение за совершение действий Агентом от имени Принципала по настоящему Договору и цену работ, выполненных Агентом по настоящему Договору.

4.2. Вознаграждение выплачивается в течение 3 дней со дня подписания акта выполненных работ (п. 3.7 настоящего Договора).

4.3. Расчеты по настоящему Договору производятся путем перечисления денежных средств на расчетный счет по реквизитам, указанным в п.7 настоящего Договора.

5. Порядок разрешения споров, ответственность сторон

5.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

5.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров между Сторонами они подлежат рассмотрению в арбитражном суде в установленном законом порядке.

5.3. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации.

6. Заключительные положения

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до исполнения Сторонами обязательств по нему в полном объеме.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут Сторонами по соглашению Сторон, а также по иным основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Подписи сторон:

АГЕНТ:

ООО «ИнвестСтройЗаказчик» - Специализированный застройщик.

453128, РБ, Стерлитамакский район, с. Мариинский, ул. Хвойная, 2А,
ИНН 0242011202 ОГРН 1130280075430

Банковские реквизиты

р/с № 40702810906000008468 Отделение № 8598 Сбербанка России в г. Уфа
кор/сч. № 30101810300000000601 БИК 048073601

Генеральный директор



ПРИНЦИПАЛ:

ООО «Специализированный Застройщик – ИнвестРайСтройЗаказчик».

453128, РБ, Стерлитамакский район, с. Мариинский, ул. Хвойная, 2А,
ИНН 0242013471, ОГРН 1210200034340.

Банковские реквизиты р/с № 40702810106000054856, открытый в ПАО Сбербанк, кор/сч.
№ 30101810300000000601, БИК 048073601.



Ломова О. В.

действующая на основании доверенности № б/н от 07 июля 2021 года



СОГЛАСОВАНО
НАЧ.СБ ХАМИТОВ И.И.
ЗАМ.ПО ЭКОН ЛОМОВА О.В.
ГЛ.БУХГАЛТЕР СОМОВА Е.М.
ГЛ.ИНЖЕНЕР ЧУПРУНОВ А.Н.
РУК.ЮР.ОТД. РЕЗЯПОВ А.А.

