

ДОГОВОР № 4-100-12

г. Севастополь

«29» ноября 2012г

**Заказчик:** Управление капитального строительства Севастопольской городской государственной администрации, в лице начальника Данцева Сергея Ивановича, действующего на основании Положения об УКС СГГА, с одной стороны, и **Инвестор-Генподрядчик:** Общество с ограниченной ответственностью «Интерстройсервис», в лице директора Кабанова Евгения Константиновича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем – Стороны, для достижения совместной цели пришли к соглашению о заключении настоящего договора о совместной деятельности без создания юридического лица с объединением вкладов Сторон, о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По данному Договору Инвестор-Генподрядчик обязуется на собственный риск и за собственные средства в соответствии с условиями настоящего Договора обеспечить реализацию инвестиционного проекта, указанного в п. 1.2. Договора, а Заказчик – способствовать его реализации.

1.2. Общей целью является проектирование и строительство жилого дома со встроенными помещениями (далее - Объект) на земельном участке:

- место расположения: г. Севастополь, ул. Н. Музыки, 25;

- размер: **0,5074 гектар.**

- целевое назначение: для строительства жилого дома со встроенными помещениями, арендуемом Заказчиком у Севастопольского городского Совета в соответствии с Договором аренды земельного участка регистрационный № 040766000080 от 15.11.2007г.

После окончания строительства Объект с благоустроенной вокруг него территорией и подключенный к инженерным сетям Инвестор-Генподрядчик обязан передать на баланс обслуживающей организации (РЭП, ОСМД и т.п.) в течение трёх месяцев со дня его принятия в эксплуатацию.

1.3. Цель Договора считается достигнутой со дня оформления Сторонами права собственности в имущественных результатах строительства Объекта на основании актов готовности Объекта к эксплуатации, и передачи Инвестором-Генподрядчиком построенного Объекта обслуживающей организации.

1.4. Срок выполнения работ по строительству Объекта составляет 3 года от даты предоставления строительной площадки Инвестору-Генподрядчику и до принятия законченного строительством Объекта в эксплуатацию.

1.5. Для достижения цели настоящего Договора Заказчик передаёт, а Инвестор-Генподрядчик принимает функции заказчика строительства Объекта в части, установленной пунктами 2.3., 2.4. Договора.

1.6. Стороны обязуются использовать законодательно урегулированные механизмы ведения совместной хозяйственной деятельности без создания отдельного юридического лица и соглашаются с условиями данного Договора, который определяет все юридические, финансовые и имущественные условия совместной деятельности Сторон для достижения



цели, которая определена в п. 1.2. настоящего Договора.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

### 2.1. Заказчик обязан:

2.1.1. Передать Инвестору-Генподрядчику строительную площадку под застройку площадью **0,5074 гектар**. При этом Заказчик обязан возобновить договор аренды земельного участка регистрационный № 040766000080 от 15.11.2007г.

2.1.2. Предоставить Инвестору-Генподрядчику ведение общих дел от имени Сторон на основании данного Договора.

2.1.3. Предоставить Инвестору-Генподрядчику ведение бухгалтерского учета и составление налоговой отчетности результатов совместной хозяйственной деятельности в соответствии с действующим законодательством Украины.

2.1.4. Передать Инвестору-Генподрядчику право на ведение проектно-изыскательных и строительных работ.

2.1.5. Передать Инвестору-Генподрядчику как уполномоченной стороне по данному Договору функции заказчика с полномочиями, определенными в п.п. 2.3., 2.4. данного Договора. Способствовать Инвестору-Генподрядчику во всех его действиях, связанных с проектированием, строительством и введением в эксплуатацию Объекта.

2.1.6. По письменному запросу предоставлять Инвестору-Генподрядчику документы и сведения, необходимые для выполнения условий настоящего Договора, в том числе, доверенности на право осуществления полномочий в рамках настоящего договора.

2.1.7. Принимать участие в совещаниях относительно проектирования, строительства и введения в эксплуатацию Объекта и способствовать исполнению решений этих совещаний.

2.1.8. Совместно с Инвестором-Генподрядчиком сдать законченный строительством Объект в эксплуатацию в установленном действующим законодательством Украины порядке.

2.1.9. Осуществлять технический надзор за строительством Объекта.

2.1.10. Исполнять другие действия, вытекающие из условий настоящего Договора.

### 2.2. Заказчик имеет право:

2.2.1. Организовывать и принимать участие в совещаниях относительно проектирования, строительства и введения в эксплуатацию законченного строительством Объекта.

2.2.2. Знакомиться со всеми документами относительно ведения общих дел в любое, удобное для Заказчика время.

2.2.3. Иметь беспрепятственный доступ представителей Заказчика на строительную площадку, а также, доступ ко всей территории земельного участка, предоставленного Заказчиком под застройку Объекта.

2.2.4. Осуществлять другие действия, вытекающие из данного договора, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Украины.

### 2.3. Инвестор-Генподрядчик обязан:

2.3.1. Получить технические условия, градостроительные условия и ограничения, и другие необходимые документы для разработки проектно-сметной документации на Объект.

2.3.2. Заказать в соответствующей проектной организации проектную, сметную и техническую документацию на Объект. В случае необходимости по согласованию с Заказчиком вносить изменения в проектно-сметную документацию на строительство Объекта.

2.3.3. Обеспечить согласование проектно-сметной документации с соответствующими организациями и учреждениями, в том числе на градостроительном совете, и получить позитивный вывод комплексной государственной экспертизы проекта.

2.3.4. Предъявить Заказчику проектно-сметную документацию на Объект в течение 1 года (365 дней) с момента подписания настоящего Договора для согласования.

2.3.5. Осуществлять застройку в соответствии с целевым назначением земельного участка.

Заказчик:



На период строительства Инвестор-застройщик несёт ответственность за надлежащее использование земельного участка, указанного в п. 1.2. Договора, по целевому назначению.

2.3.6. Получить разрешения на выполнение подготовительных работ и строительномонтажных работ в органах архитектурно-строительного контроля. Получить разрешение на проектирование и строительство Объекта в соответствии с действующим законодательством Украины.

2.3.7. Обеспечить введение Объекта в эксплуатацию и передать построенный Объект на баланс (в собственность, в пользование) обслуживающей организации.

2.3.8. Информировать Заказчика о ходе выполнения настоящего Договора в течение 1-го рабочего дня с момента получения запроса. Если объем запрашиваемой информации требует времени для подготовки и оформления, информация предоставляется в течение 5-ти рабочих дней или во время, согласованное Сторонами.

2.3.9. Передать после введения Объекта в эксплуатацию самостоятельно либо через доверенное лицо документы для оформления прав собственности на квартиры в Объекте в коммунальное предприятие «Бюро технической инвентаризации и государственной регистрации объектов недвижимого имущества» (КП БТИ и ГРОНИ).

Основанием для оформления права собственности являются:

- настоящий Договор;
- Договор аренды земельного участка;
- разрешение на производство строительных работ;
- справка Управления градостроительства и архитектуры СГГА о присвоении адреса Объекту;
- Декларация о готовности Объекта к эксплуатации;
- сертификат соответствия построенного Объекта проектной документации, требованиям государственных стандартов, строительных норм и правил;
- распределительная ведомость квартир и встроенных помещений, подписанная Сторонами настоящего Договора;
- Акты приёма-передачи квартир и встроенных помещений.

Стоимость оформления прав собственности на свою часть помещений в Объекте каждая из Сторон несёт самостоятельно.

2.3.10. Не переуступать во время действия данного Договора свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия на это Заказчика.

2.3.11. Инвестор-Генподрядчик обязан финансировать в полном объеме согласно выставленным Заказчиком счетов расходы, связанные с:

- получением необходимых условий для проектирования и застройки земельного участка;
- проведением проектно-поисковых работ и контрольно-геодезической съемки;
- проведением землеустроительных работ;
- получением необходимых разрешений на строительство, ордеров;
- организацией строительства Объекта, введением Объекта в эксплуатацию;
- передачей объектов инвестирования в Объекте в собственность физическим и юридическим лицам, передачей самого Объекта обслуживающей организации;
- подключением инженерных сетей;
- расходы, связанные с оформлением землеустроительной документации по изменению функционального назначения земельного участка по переводу его в разряд законченных строительством.

2.3.12. Оплачивать в полном объеме ежемесячно до 30 числа текущего месяца Заказчику стоимость арендной платы за пользование земельным участком, указанным в п. 1.2. Договора, на основании выставленного счета, который рассчитывается в соответствии с Расчетом размера арендной платы, произведенным Севастопольским городским Советом.

Заказчик:

М.П.



М.П.

2.3.13. Оплачивать в полном объеме Заказчику согласно выставленных счетов стоимость арендной платы за земельный участок, указанный в п.1.2., до момента передачи Объекта обслуживающей организации.

2.3.14. Оплачивать в полном объеме Заказчику на основании выставленных им счетов стоимость услуг за выполнение функций технического надзора в размере 1% от общей сметной стоимости строительно-монтажных работ на Объекте, в соответствии с Актом выполненных работ по форме КБ-2в.

2.3.15. Оплатить Заказчику имеющуюся задолженность по арендной плате за указанный в п. 1.2. Договора земельный участок за период с 01.01.2012 по 31.08.2012 в сумме 35 361,60 грн. в течение 10 банковских дней с момента заключения данного Договора.

2.3.16. Инвестор-Генподрядчик обязан производить оплату выставленных Заказчиком счетов в течение 7-ми рабочих дней со дня получения такого счёта.

Источники финансирования расходов, указанных в пунктах 2.3.11.–2.3.15., Инвестор-Генподрядчик определяет по собственному усмотрению в соответствии с условиями действующего законодательства и настоящего Договора.

2.3.17. Ежемесячно до 30 числа текущего месяца предоставлять Заказчику акты выполненных работ на Объекте по форме КБ-2в.

2.3.18. По окончании строительства Объекта совместно с Заказчиком ввести его в эксплуатацию в установленном законом порядке. В случае отказа в приеме Объекта в эксплуатацию Инвестор-Генподрядчик обязан устранить выявленные недостатки в 30-дневный срок.

2.3.19. Заключить договор и нести по нему расходы с Фондом коммунального имущества Севастопольского городского Совета о паевом участии застройщиков в создании социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры г. Севастополя в месячный срок с момента получения Инвестором-Генподрядчиком заключения государственной экспертизы проектно-сметной документации на Объект.

#### **2.4. Инвестор-Генподрядчик как уполномоченная сторона обязан:**

2.4.1. Вести бухгалтерский учет и составлять налоговую отчетность результатов совместной деятельности в соответствии с действующим законодательством Украины.

2.4.2. Заключать договора подряда на проектные и изыскательские работы, договора подряда на капитальное строительство и другие договора, необходимые для выполнения функций, возложенных на Инвестора-Генподрядчика в соответствии с условиями настоящего Договора, определять условия таких договоров, принимать от подрядчиков выполненные строительные работы и осуществлять с ними расчеты в соответствии с условиями, определенными такими договорами.

2.4.3. Обеспечить передачу подрядчикам проектно-сметной документации, оформленной и согласованной в установленном порядке, в количестве 3-х экземпляров. На время выполнения строительно-монтажных работ и до сдачи Объекта строительства в эксплуатацию передать подрядчику строительную площадку.

2.4.4. Осуществлять контроль в рамках заключенных Инвестором-Генподрядчиком договоров подряда за сроками и объемами выполнения работ, стоимостью строительства, соответствием выполнения работ проекту, смете, строительным нормам и правилам, а материалов - государственным стандартам и техническим условиям.

2.4.5. Получить от подрядчиков исполнительную документацию и обеспечить контроль за устранением возможных недоработок и замечаний, обнаруженных рабочей комиссией. Подготовить Объект и необходимую документацию для принятия в эксплуатацию законченного строительством Объекта.

2.4.6. Совместно с Заказчиком сдать Объект в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

Заказчик:

М.П.



**2.5. Инвестор-Генподрядчик имеет право:**

- 2.5.1. Заключать договора, связанные с выполнением данного Договора в пределах полномочий, определенных настоящим Договором, без специальной доверенности, самостоятельно определять их условия, но при этом условия таких договоров не должны противоречить условиям настоящего Договора и законодательству Украины.
- 2.5.2. Открывать отдельные счета в банковских учреждениях Украины и распоряжаться ими.
- 2.5.3. Осуществлять расчеты по договорам, заключенным во исполнение данного Договора, самостоятельно определяя источники финансирования и выбор подрядчиков.
- 2.5.4. В случае необходимости получить доверенность на право осуществления полномочий предусмотренных настоящим договором.
- 2.5.5. Осуществлять другие операции, вытекающие из условий настоящего Договора, не запрещенные действующим законодательством Украины и не противоречащие условиям настоящего Договора для достижения общей хозяйственной цели, указанной в п. 1.2 данного Договора.

**3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РЕШЕНИЕ СПОРОВ**

- 3.1. За невыполнение или неадекватное выполнение обязательств, предусмотренных в Договоре, Стороны несут ответственность согласно действующему законодательству Украины и настоящему Договору.
- 3.2. В случае невыполнения п. 2.3.12. Договора в части своевременной оплаты стоимости арендной платы Инвестор-Генподрядчик обязан оплатить Заказчику стоимость пени и штрафных санкций, начисленных Заказчику органами государственной налоговой службы Украины за несвоевременное погашение обязательств перед бюджетом по плате за землю, в размере, пропорциональном сумме долга по оплате стоимости арендной платы за пользование земельным участком, указанным в п. 1.2. Договора.
- 3.3. Инвестор-Генподрядчик несёт риск случайного уничтожения или повреждения земельного участка (или его части), указанного в п. 1.2. Договора, с момента подписания настоящего договора.
- 3.4. В случае небрежного или недобросовестного использования земельного участка, указанного в п. 1.2. Договора, или иных действий или бездействия, приведших к деградации, техногенному загрязнению земельного участка, Инвестор-Генподрядчик обязан возместить Заказчику причинённый вред.
- 3.5. В случае возведения строений, сооружений, объектов благоустройства, не предусмотренных проектной документацией либо не соответствующих целевому назначению земельного участка, Инвестор-Генподрядчик обязан за свой счёт в месячный срок со дня получения соответствующего требования от Заказчика освободить земельный участок, указанный в п. 1.2. Договора, от таких строений, сооружений, объектов благоустройства.
- 3.6. В случае выявления использования земельного участка, указанного в п. 1.2. Договора, не по целевому назначению Инвестор-Генподрядчик обязан в месячный срок устранить указанные нарушения и уплатить Заказчику штраф в размере трёхкратной годовой арендной платы.
- 3.7. Заказчик не несет ответственности по обязательствам Инвестора-Генподрядчика, взятых последним на себя перед третьими лицами с целью привлечения средств финансирования (инвестирования) строительства Объекта.
- 3.8. Стороны принимают меры к непосредственному урегулированию споров, возникающих при исполнении, изменении или расторжении Договора, путем проведения непосредственных переговоров полномочных представителей Сторон.

Заказчик:

М.П.



При ведении переговоров путем переписки по условиям Договора, а также для решения поставленных вопросов в рамках выполнения обязательств по Договору, согласования условий приложений и соглашений к Договору, Стороны устанавливают срок для их рассмотрения не более 7-и (семи) рабочих дней. При возникновении спорных вопросов и не достижении согласия Сторон спор передается на рассмотрение в суд.

3.9. Стороны могут быть освобождены от ответственности в случае обстоятельств непреодолимой силы и в других случаях, возникших независимо от воли Сторон, если Сторона не могла принять этих обстоятельств в расчет при заключении Договора, избежать или преодолеть эти обстоятельства либо их последствия. Случаями непреодолимой силы считаются, в частности, следующие события: наводнение, землетрясение, пожар, эпидемия, эпизоотия, иные стихийные бедствия, война, военные действия, акты органов власти и управления, влияющие на исполнение обязательств по Договору. Доказательством наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности являются справки, выданные уполномоченными организациями в соответствии с действующим законодательством Украины, доказательствами существования актов органов власти и управления является их опубликование в официальных изданиях (сайтах). Пострадавшая от действия непреодолимой силы Сторона должна немедленно в течение 1-го рабочего дня известить другую Сторону телеграммой или письмом, в т.ч. электронной почтой или факсом о типе и возможной продолжительности непреодолимой силы, а также о других обстоятельствах, препятствующих исполнению договорных обязательств. Если о наступлении вышеупомянутых обстоятельствах не будет сообщено своевременно, то пострадавшая от непреодолимой силы Сторона не вправе на нее ссылаться, кроме того случая, когда обстоятельство непреодолимой силы препятствует направлению такого сообщения в срок.

3.10. В период действия непреодолимой силы и других обстоятельств, освобождающих от ответственности, обязательства Сторон приостанавливаются. Если обстоятельства по смыслу данной статьи длятся более 60 (шестидесяти) календарных дней, Стороны должны решить судьбу данного Договора. Если договоренность не будет достигнута, то пострадавшая от действий непреодолимой силы Сторона вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке после письменного извещения (письмом, телеграммой, факсом, электронной почтой) об этом другой Стороны за 10 (десять) календарных дней до расторжения.

#### 4. ВКЛАДЫ УЧАСТНИКОВ И ДОЛИ СТОРОН

4.1. Для достижения цели, которая определена в предмете настоящего Договора, Стороны осуществляют вклады в совместную деятельность по данному Договору в виде денежных средств, профессиональных навыков и умений, имущества, имущественных прав (прав требования), а также другим способом, не противоречащим действующему законодательству Украины.

4.2. Вкладами Сторон является:

4.2.1. Вкладом Заказчика в совместную деятельность по данному Договору является:  
- часть прав на застройку земельного участка в пределах, установленных настоящим Договором. Конкретный объем переданных прав определяется содержанием настоящего Договора;

- профессиональные и другие знания, навыки и умения во время достижения общей цели по данному Договору;

- согласование, изготовление и получение документов, в том числе разрешительных,

Заказчик:

м.п.

