

ДОГОВОР

об организации строительства комплекса - многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными торгово-офисными помещениями

г. Севастополь

«12» декабря 2013 г.

Сторона-1: Общество с ограниченной ответственностью «Элода» в лице директора Пивень Любови Ивановны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Сторона-2: Общество с ограниченной ответственностью «Интерстройсервис» в лице директора Кабанова Евгения Константиновича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании свободного волеизъявления, руководствуясь положениями ст.ст. 6, 627 Гражданского кодекса Украины, ст. 179 Хозяйственного кодекса Украины, заключили договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом договора является объект строительства - комплекс многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными торгово-офисными помещениями (далее - Объект), а также отношения Сторон по поводу осуществления комплекса действий по организации строительства Объекта, вводу его в эксплуатацию и оформлению в собственность квартир и иных помещений в построенном Объекте.

1.2. Строительство объекта осуществляется на земельном участке, площадью 0,3456га, расположенном по адресу: АР Крым, г.Симферополь, бул. Ленина. 12. предоставленном Стороне-1 в срочное платное пользование Симферопольским городским Советом АР Крым на основании договора аренды от 23.07.2013г. №1321-Р, сроком на 5 лет (до 23.07.2018 года) для строительства комплекса - многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными торгово-офисными помещениями.

2. Общие условия и сроки строительства

2.1. Строительство объекта должно быть завершено в течение 24 (двадцати четырех) календарных месяцев с момента подписания договора и передачи Стороне-2 строительной площадки согласно акту приема-передачи. Календарный план с указанием отдельных этапов строительства (проектирование, строительно-монтажные работы, ввод в эксплуатацию) объекта определяется Приложением № 1 к основному договору и является неотъемлемой его частью.

2.2. Стороны являются созаказчиками строительства объекта.

2.3. Общая стоимость и общая площадь строительства объекта определяется проектно-сметной документацией, которая подлежит утверждению Сторонами, о чем составляется двухсторонний протокол, являющийся Приложением № 2 к настоящему договору.

2.4. Все изменения проектно-сметной документации подлежат согласованию Сторонами.

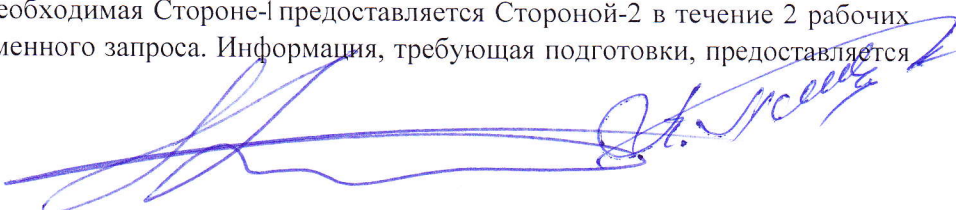
3. Права и обязанности Стороны-1

3.1. Сторона-1 передает Стороне-2 строительную площадку в течение 2 (двух) рабочих дней с момента подписания настоящего договора. Передача строительной площадки оформляется актом приема-передачи.

3.2. Сторона-1 своевременно предоставляет все необходимые документы, связанные с оформлением права собственности на объект строительства.

3.3. Сторона-1 обязана в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения положительного заключения экспертизы проекта, согласовать совместно со Стороной-2 проектно-сметную документацию, а также предварительно распределить площади в Объекте согласно долям Сторон. Согласование оформляется Протоколом согласования проектно-сметной документации и предварительного распределения площадей, являющимся Приложением № 2 к настоящему Договору.

3.4. Сторона-1 имеет право на получение полной информации о ходе выполнения настоящего Договора, о ходе подготовительных, строительно-монтажных работ, о финансировании строительно-монтажных работ. Информация, необходимая Стороне-1 предоставляется Стороной-2 в течение 2 рабочих дней с момента поступления письменного запроса. Информация, требующая подготовки, предоставляется Стороной-2 не позднее 5 рабочих



дней с момента получения письменного запроса от Стороны-1.

3.5. Сторона-1 совместно со Стороной 2 принимает участие в комиссиях, связанных с приемкой в эксплуатацию объекта строительства и других комиссиях, связанных со строительством Объекта.

3.6. Сторона-1 обязана в кратчайшие сроки, но не позднее четырнадцати календарных дней после приемки объекта в эксплуатацию, обеспечить приемку в собственность части объекта в размере, указанном в п.6.2 настоящего Договора, о чем составляется акт приема -передачи.

3.7. Сторона-1 оказывает содействие и предпринимает все необходимые меры для незамедлительного оформления права собственности Стороны-2 или лицам, ею указанным, на часть объекта строительства во всех компетентных органах.

3.8. Сторона – 1 имеет право продавать или передавать свою долю недвижимости без согласования со Стороной – 2.

4. Права и обязанности Стороны-2

4.1. Сторона-2 выступает в качестве Созаказчика строительства объекта и выполняет все связанные с этим функции, в том числе: от своего имени заключает договоры с подрядчиками, обеспечивает 100% финансирование строительно-монтажных работ, обеспечивает материально-техническое снабжение, финансирует, согласовывает и утверждает всю проектно-сметную документацию, принимает промежуточные работы, участвует в комиссиях, связанных с приемкой оконченого строительством объекта и вводом его в эксплуатацию. Сторона-2 может выступать в качестве генподрядчика.

4.2. Сторона-2 обязана предоставить на согласование Стороне-1 проектно-сметную документацию не позднее двух рабочих дней с момента получения положительного заключения экспертизы проекта. Сторона-2 совместно со Стороной-1 решает вопросы об изменении объема работ, изменении проектно-сметной документации, объема финансирования.

4.3. Сторона-2 получает разрешение на выполнение строительных работ, направляет запросы на получение ТУ по всем инстанциям.

4.4. Сторона-2 обязана в кратчайшие сроки, но не позднее четырнадцати календарных дней после приемки объекта в эксплуатацию, обеспечить приемку в собственность части объекта в размере, указанном в п.6.2 настоящего Договора, о чем составляется акт приема -передачи.

4.5. Сторона-2 имеет право без согласования и уведомления Стороны-1 заключать с какими-либо лицами любые договоры, связанные с финансированием и строительством объекта. При этом заключение таких договоров не может влиять на долю Стороны-1, качество строительных работ, сроки окончания строительства, объем финансирования, осуществляемого Сторонами, другие условия настоящего договора.

4.6. Сторона-2 самостоятельно несет полную ответственность перед Стороной-1. третьими лицами, государственными органами за качество строительных работ, соблюдение действующих норм, правил, стандартов, а также сроков выполнения работ по строительству объекта.

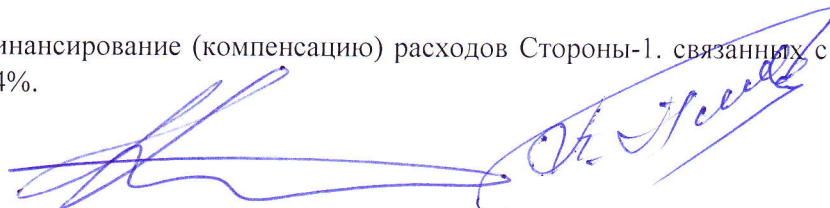
5. Порядок осуществления финансирования строительства объекта

5.1. Стоимость строительства объекта определяется проектно-сметной документацией. Утверждение Сторонами проектно-сметной документации подтверждает согласие Сторон со стоимостью строительства объекта. К общей стоимости строительства объекта относится также стоимость изготовления проектно-сметной документации, а также стоимость работ, связанных с организацией строительства, приемкой в эксплуатацию законченного строительством объекта.

5.2. Сторона-2 самостоятельно или с привлечением средств третьих лиц в законодательно установленном порядке обеспечивает 100% финансирование работ по подготовке проектно-сметной документации, выполнению строительно-монтажных работ, работ, связанных с организацией строительства, приемкой в эксплуатацию законченного строительством объекта.

5.3. Организация финансирования Стороной-2 должна быть произведена таким образом, чтобы строительство объекта и приемка его в эксплуатацию были завершены в сроки, указанные в п. 2.1 настоящего договора.

5.4. Сторона-2 осуществляет финансирование (компенсацию) расходов Стороны-1. связанных с арендой земельного участка, в размере 84%.



5.5. Расходы по финансированию взноса на развитие социальной инфраструктуры города Стороны несут в размере, пропорциональном их долям в Объекте

6. Порядок согласования части объекта, передаваемой Сторонам в качестве расчетов по настоящему договору, и оформления права собственности

6.1. После окончания строительства и принятия Объекта в эксплуатацию. Стороны обязуются в течение 20 (двадцати) рабочих дней подписать Акт распределения площадей. Общая площадь Объекта, в том числе жилая, будет определена согласно результатам обмера БТИ или другого уполномоченного органа.

6.2. Сторона-1 или лица, ею указанные, в качестве расчетов по настоящему договору), получает в собственность 16 % от общей площади квартир и 20% от общей площади торгово-офисных помещений в Объекте, которые определяется замерами БТИ или другого уполномоченного органа. Также Сторона-1 или лица, ею указанные, имеют право на первоочередное приобретение 40% от общей площади торгово-офисных помещений в Объекте по цене, приравненной к стоимости понесенных расходов Стороны-2 на строительство указанной части Объекта. Себестоимость рассчитывается и согласовывается Сторонами до начала строительства торгово-офисных помещений.

Сторона-2 или лица, ею указанные, в качестве расчетов по Настоящему договору, получает в собственность 84 % от общей площади квартир и 40% от общей площади торгово-офисных помещений в Объекте, а также иные помещения в Объекте, не вошедшие в долю Стороны-1. Стороны самостоятельно несут расходы по оформлению права собственности на часть объекта, передаваемую им в собственность.

6.3. Часть объекта, передаваемая в собственность Сторонам или лицам, указанным Сторонами, является индивидуально выделенной. Сторона-1 получает в собственность количество квартир, определенное исходя из фактического количества и площади построенных в Объекте квартир, эквивалентное 16% от общей площади квартир в Объекте, а также количество торгово-офисных помещений, эквивалентное 60% общей площади торгово-офисных помещений в Объекте, путем подписания Сторонами акта приема-передачи. Состояние передаваемых квартир и помещений должно соответствовать проектно-сметной документации и требованиям нормативно-правовой документации (ДБН, норм, правил и т.д.), с учетом вклада Стороной-1 40% денежных средств на строительство торгово-офисных помещений.

6.4. Квартиры передаются Стороне-1 или лицам, указанным Стороной -1, в следующей комплектации:

- черновая стяжка пола (кроме балконов);
- окна металлопластиковые;
- входная дверь металлическая;
- сантехнические выводы под сантехнические приборы.
- потолок и стены: без отделки
- батареи

коммуникации:

а) подключение к водопроводу с установкой водомера, подведение канализации, с разводкой по квартире.

б) подключение к сетям электроснабжения с установкой электросчетчика, с разводкой по квартире;

в) подключения к газовым сетям, автономное отопление, установка газового счетчика.

Торгово-офисные помещения передаются Стороне-1 в следующей комплектации:

- окна металлопластиковые;
- входная дверь - металлическая;
- полы - цементная стяжка;
- потолок и стены - без отделки;
- подключение к электросети с установкой электросчетчика (с разводкой по Помещению);
- подключение к водопроводу, канализации. (с разводкой по Помещению).

6.5. Сторона-1 получает в собственность квартиры и помещения, согласно Приложению №3, утверждаемому Дополнительным соглашением между сторонами, после окончания строительства Объекта. В Приложение №3 входит: план типового этажа с нумерацией квартир, утвержденный Сторонами, список распределения квартир. В случае изменения площадей, нумерации квартир после обмеров БТИ или другого уполномоченного органа, Приложение №3 подлежит пересмотру Сторонами.

6.6. Стороны, после получения в собственность части объекта, самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются полученным в собственность имуществом. Стороны

обязуются заключить договор, связанный с эксплуатацией объекта (договор жилищно-коммунального обслуживания или аналогичный) с эксплуатирующей организацией, определяемой по соглашению сторон.

6.7. Помещения и сооружения, предназначенные для обеспечения эксплуатации дома в целом (сарай, подвалы, подпорные стены, элементы ограждений и благоустройства и т.д.) являются неделимым, неотчуждаемым объектом общей совместной собственности собственников квартир и других помещений, право собственности на которые зарегистрировано.

7. Изменение условий договора и порядок его расторжения договора

7.1. Договор может быть расторгнут по взаимному согласию сторон, кроме случаев, предусмотренных п.п.7.3 Договора, с обязательным составлением письменного дополнительного соглашения.

7.2. Односторонний отказ от исполнения условий Договора не допускается.

7.3. Договор может быть расторгнут по требованию Стороны -1 в случае, если Сторона-2 не приступит к выполнению строительства в течение шести месяцев с момента заключения договора, Стороной - 2 - при невыполнении Стороной - 1 п.3.1 Настоящего Договора.

8. Ответственность сторон

8.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

Сторона-1:

- за задержку по ее вине срока передачи строительной площадки, предусмотренного в п. 3.1 Договора, обязана уплачивать пеню в размере 0,01% от предварительной стоимости строительства объекта, определенной в Приложении №2, за каждый календарный день задержки.

Сторона-2:

- за задержку по ее вине срока завершения строительных работ, предусмотренных п. 2.1 настоящего Договора, на срок свыше шести месяцев, уплачивает пеню в размере 0,01% от стоимости строительства доли Стороны-1 в Объекте за каждый день задержки, начиная со следующего рабочего дня после истечения шестимесячного срока;

- в случае задержки по её вине окончание строительных работ больше чем на 12 месяцев Сторона – 2 обязуется передать Стороне -1 объект незавершенного строительства и все права и обязанности по данному Договору.

8.2. Стороны обязуются принять все возможные меры по взысканию с третьих сторон убытков, неустойки (пени, штрафов), связанных со строительством и вводом в эксплуатацию объекта.

8.3. Сторона-2 самостоятельно несет полную ответственность перед Стороной-1. третьими лицами, государственными органами за качество строительных работ, соблюдение действующих норм, правил, стандартов, а также сроки выполнения строительных работ.

9. Особые условия

9.1. Выполнение обязательств сторон по настоящему договору может быть приостановлено в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорного характера), к которым относится в том числе, но не исключительно стихийное бедствие, пожар, войны и другие вооруженные конфликты, а также решения правительства, государственных органов, делающие невозможным исполнение обязательств по настоящему договору Сторонами.

После устранения данных обстоятельств, срок выполнения сторонами обязательств увеличивается на соответствующий срок действия указанных обстоятельств. Возникновение и действие указанных обстоятельств на стороны подтверждается компетентными органами. Торгово-промышленной палатой Украины.

9.2. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность информации, полученной в процессе исполнения настоящего договора, в том числе об условиях настоящего договора. Передача какой-либо информации возможна третьим лицам, представляющим интересы сторон (адвокаты, представители), а также органам исполнительной власти, осуществляющим контроль над сторонами, аудиторам.

9.3 Договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу

