

**Договор  
о совместной деятельности (простое товарищество)**

в строительстве

г. Севастополь

Общество с ограниченной ответственностью «Еврофутур-Крым», ИНН 9280000000, ОГРН 1149204006962, в лице Генерального директора Русакова Евгения Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Жилищно-строительный кооператив «Доступное жилье», в лице председателя правления Захаровой Виктории Викторовны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Участник 2», Общество с ограниченной ответственностью «Объединение ВИП КЛАСС» с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Участники», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Термины и Определения**

1.1. Договор – настоящий договор, включая изменения и дополнения к нему.

1.2. Вклад участника – все то, что Участник вносит в общее дело, в том числе деньги, иное имущество, профессиональные и иные знания, навыки и умения, а также деловая репутация и деловые связи.

1.3. Общее имущество участников – вклады участников, а также произведенное (приобретенное) в результате их совместной деятельности имущество, полученные от совместной деятельности доходы.

1.4. Земельный участок – земельный участок ориентировочной площадью 10,1 га, с кадастровым номером 85 364 000 00:01:002:0039, расположенный по адресу: г. Севастополь, Гагаринский район, микрорайон бухты «Омега-2», принадлежащий на праве аренды Управлению капитального строительства Севастопольской городской государственной администрации на основании договора от 31.05.2005г., зарегистрированного 24.11.2005г. в книге регистрации договоров аренды земли за № 00029, переданный Участнику 1 под жилую застройку на основании договора о совместной деятельности в строительстве (простое товарищество) № 3010и АР-08 (далее «Договор о совместной деятельности № 1»), заключенного 03.03.2008г. между Управлением капитального строительства Севастопольской городской государственной администрации (далее «Управление капитального строительства») и Участником 1.

1.5. Земельный участок № 1 – земельный участок ориентировочной площадью 3,030 га, являющийся частью Земельного участка, план и границы которого отмечены на плане земельного участка, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора (далее – Приложение № 1 к настоящему Договору);

1.6. Объект - жилые дома (корпус № 9,10,12,13), расположенные по адресу г. Севастополь, Гагаринский район, микрорайон бухты «Омега-2». Технические параметры Объекта будут указаны в проектной документации.

1.7. Проект - строительство Объекта (второй очереди строительства микрорайона бухты «Омега-2А») на Земельном участке № 1 согласно проектной документации и ввод Объекта в эксплуатацию.

1.8. Акт предварительного распределения результата совместной деятельности (поквартирное распределение площадей) - акт, который подписывается между Участниками, содержащий перечень конкретных жилых и нежилых помещений, подлежащих передаче каждому из Участников после завершения строительства Объекта.

**2. Предмет договора. Вклады участников**

2.1. Предметом Договора является совместная деятельность Участников без образования юридического лица путем объединения вкладов участников и действий для достижения общей цели в отношении реализации Проекта на Земельном участке № 1 по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию Объекта.

2.2. Участник 1 гарантирует, что ограничений для реализации Проекта на Земельном участке №1 не имеется, в том числе на момент подписания, а также в течение всего срока действия настоящего Договора, Земельный участок №1 в споре и под арестом не состоит, не заложен, в субаренду не передан и не уступлен в любой иной форме и на любых правах, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, не обременен какими-либо иными правами третьих лиц, за исключением прав арендодателя.

### 2.3. Вклады Участников в совместную деятельность:

#### 2.3.1. Участник 1 вносит в совместную деятельность следующий вклад:

- право строительства Объекта на Земельном участке №1 в соответствии с проектной документацией Объекта;

- предоставляет исходную (в том числе технические условия) и разрешительную документацию, необходимую для строительства Объекта;

Вклад Участника 1 оценивается в размере \_\_\_\_\_ в общем Объекте. Согласно Договору о совместной деятельности № 1, заключенного 03.03.2008г. между Управлением капитального строительства Севастопольской городской государственной администрации и Участником 1, Участник 1 передает жилых и нежилых помещений от общей площади объекта со своего вклада Управлению капитального строительства г. Севастополя.

#### 2.3.2. Участник 2 вносит в совместную деятельность следующий вклад:

- осуществляет \_\_\_\_\_ финансирование строительства Объекта.

- осуществляет ведение общих дел в рамках настоящего Договора;

#### 2.3.3. Участник 3 вносит в совместную деятельность следующий вклад:

- обеспечивает реализацию строительных работ в рамках Проекта;

- осуществлять разработку проектной документации, согласовывает с Участником 1 в установленном законом порядке и по поручению Участника 1 получает все необходимые разрешения и согласования для ведения строительных работ, за исключением тех, что указаны в обязательствах Участника 1 (п.2.3.1).

Вклад Участника 2 оценивается в размере \_\_\_\_\_ в Объекте.

2.4. Вклады Участников в совместную деятельность подлежат внесению Участниками в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором и могут изменяться подписанием дополнительного соглашения.

2.5. По соглашению денежная оценка вкладов Участников в совместную деятельность не производится.

### 3. Доли Участников

3.1. Доли участия в совместной деятельности по настоящему Договору определяются следующим образом:

3.1.1. Участник 1 - получает \_\_\_\_\_ жилых и \_\_\_\_\_ помещений цокольного, подвального, чердачного и мансардного этажей от общей площади Объекта. Участник 1 передает \_\_\_\_\_ жилых и нежилых помещений от общей площади объекта со своего вклада Управлению капитального строительства г. Севастополя.

3.1.2. Участник 2 - получает \_\_\_\_\_ жилых помещений от общей площади Объекта.

Перечень конкретных жилых и нежилых помещений, подлежащих передаче каждому из Участников, определяется на основании Акта предварительного распределения результата совместной деятельности.

3.2. Указанное в пункте 3.1. настоящего Договора процентное соотношение в Объекте не подлежит изменению в зависимости от фактических затрат любого из Участников на исполнение своих обязательств по настоящему Договору.

3.3. Участники договорились, что в случае изменения доли Участника 1 в Объекте, предусмотренной Договором о совместной деятельности №1, доля Участника 2 в Объекте остается неизменной.

### 4. Ведение общих дел. Пользование общим имуществом

4.1. На основании ст. 1044 Гражданского кодекса ведение общих дел в рамках настоящего Договора осуществляется Участником 2, который уполномочен Участниками осуществлять любые действия, связанные с реализацией совместной деятельности в рамках настоящего Договора, в том числе:

- осуществляет \_\_\_\_\_ хозяйственную \_\_\_\_\_ деятельность, оформляет и хранит документацию, относящуюся к совместной деятельности;

- осуществляет ведение бухгалтерского учета и направление отчетности в отношении общего имущества Участников в соответствии с правилами бухгалтерского и налогового учета, установленными в Российской Федерации;

- совершает сделки от имени всех Участников для реализации Проекта без получения дополнительного согласия других Участников (без дополнительного оформления доверенности);

- обеспечивает реализацию строительных работ в рамках Проекта, обеспечивает заключение договора генерального подряда и осуществляет контроль за строительством Объекта.

- представляет интересы Участников перед другими организациями, учреждениями и гражданами, ведет переговоры с третьими лицами по вопросам совместной деятельности;
- обеспечивает Участника 1 и Участника 3 информацией о ходе общих дел;
- в случае необходимости, предъявляет претензии и иски, выступает от имени Участников в суде, арбитражном суде и других судебных инстанциях;
- решает другие вопросы руководства текущей совместной деятельностью в рамках настоящего Договора.

4.2. Обязанности Участников по содержанию общего имущества и порядок возмещения расходов, связанных с выполнением этих обязанностей, определяются настоящим Договором, а при необходимости – дополнительными соглашениями к нему.

4.3. Внесенное Участником 1 право строительства Объекта на Земельном участке № 1 используется Участниками в общих интересах. Вклад Участников, которым они обладали по основаниям, отличным от права собственности, используется в интересах всех Участников и составляет наряду с имуществом, находящимся в их общей собственности, а также построенный Объект признаются общей долевой собственностью Участников.

4.4. Внесенное Участниками имущество, которым они обладали на праве собственности, является общей долевой собственностью Участников.

4.5. Пользование общим имуществом осуществляется по общему согласию Участников на основании настоящего Договора.

4.6. После подписания между Участниками акта о предварительном распределении результата совместной деятельности с указанием конкретных помещений (жилых/нежилых), подлежащих передаче каждому из Участников, Участник вправе распоряжаться своей долей в общем имуществе по своему усмотрению без согласия другой стороны.

4.7. Участники договорились, что для строительства Объекта в качестве генерального подрядчика будет привлечено ООО «Объединение ВИП КЛАСС».

## 5. Права и обязанности участников

5.1. Права и обязанности Участника 1:

5.1.1. Запрашивать и получать от Участника 2 информацию о ходе совместной деятельности.

5.1.2. Участвовать в общих делах по вопросам осуществления совместной деятельности в рамках настоящего Договора.

5.1.3. Предоставить вклад в общее имущество, согласно п. 2.3.1. настоящего Договора.

5.1.4. Своевременно оплачивать Управлению капитального строительства стоимость арендной платы за землепользование Земельным участком № 1, а также иные платежи согласно Договору о совместной деятельности № 1 на период до ввода Объекта в эксплуатацию.

5.1.5. Содействовать в получении документов, необходимых для реализации Проекта.

5.1.6. Оказывать всяческое содействие Участнику 2 при осуществлении совместной деятельности.

5.1.7. Совместно с Участником 2 участвовать в проведении рабочей и государственной комиссий по приемке законченного строительства Объекта.

5.1.8. После ввода Объекта в эксплуатацию подписать с Участником 2 акт о распределении результата совместной деятельности в сроки, указанные в пункте 6.1. Договора.

5.1.9. В сроки, указанные в пункте 6.2. Договора, передать Участнику 2 по акту приема-передачи долю Участника 2 – жилые помещения в Объекте, указанные в акте распределения результата совместной деятельности.

5.2. Обязанности и права Участника 2:

5.2.1. Осуществлять непрерывное и достаточное для соответствующей стадии строительства и своевременной сдачи Объекта в эксплуатацию финансирование Объекта.

5.2.2. Принять по акту приема-передачи от Участника 1 его вклад в совместную деятельность.

5.2.3. Добросовестно осуществлять ведение общих дел в рамках настоящего Договора, предусмотренные пунктом 4.1. настоящего Договора, в том числе вести учет общего имущества, а также осуществлять контроль за ходом строительства Объекта.

5.2.6. Обеспечить завершение строительства Объекта.

5.2.7. Совместно с Участником 1 участвовать в проведении рабочей и государственной комиссий по приемке законченного строительством Объекта.

5.2.8. После ввода Объекта в эксплуатацию подписать с Участником 1 акт распределения результата совместной деятельности в сроки, указанные в пункте 6.1. Договора.

5.2.9. В сроки, указанные в пункте 6.2. Договора, принять от Участника 1 по акту приема-передачи долю Участника 2 – жилые помещения в Объекте, указанные в акте о распределении результата совместной деятельности.

5.3. Любая из Сторон имеет право своевременно и оперативно получать от другой Стороны информацию о ходе выполнения всех обязательств по настоящему Договору и осуществлять контроль за ходом их выполнения.

5.4. Участник, желающий составить акт сдачи-приемки или выполнения обязательств по финансированию, а также иных обязательств по настоящему Договору либо любой другой документ, требующий согласования, передает другому Участнику проект такого акта с приложением соответствующих документов. Другой Участник в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения проекта акта (документа) подписывает его или представляет другому Участнику письменный мотивированный отказ.

## **6. Условия и порядок передачи площадей**

6.1. Не позднее 30 рабочих дней после ввода Объекта в эксплуатацию Участники фиксируют в акте о распределении результата совместной деятельности, который является неотъемлемой частью настоящего Договора, уточненное поквартирное распределение площадей Объекта, которое не должно противоречить процентному распределению данных площадей в соответствии с п. 3.1. настоящего Договора. В случае нарушения срока подписания данного акта или отказа в подписании данного акта все возможные связанные с этой задержкой дополнительные издержки (плату за коммунальные услуги и т.п.) обязан взять на себя виновный Участник.

6.2. Передача жилых помещений в Объекте осуществляется по акту приема-передачи, который подлежит подписанию между Участниками не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента подписания между Участниками акта о распределении результата совместной деятельности.

6.3. После распределения площадей в построенном Объекте Участники самостоятельно оформляют право собственности на недвижимое имущество в установленном законодательством порядке.

## **7. Ответственность сторон**

7.1. Участники обязуются выполнять свои обязательства в полном объеме и в соответствии с условиями настоящего Договора. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору виновный Участник несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. Возмещение убытков и уплата неустойки не освобождают виновного Участника от исполнения обязательств по Договору.

7.3. Участники в обязательном и срочном порядке (не позднее 3-х рабочих дней с момента когда Участник узнал о возможности наступления события) информируют друг друга о наступлении банкротства, судебном разбирательстве, аресте имущества, активов, банковских счетов, реорганизации, ликвидации, а также о других административных и правовых воздействиях на юридическое лицо каждого Участника.

7.4. Участники освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно: стихийных бедствий, военных действий и т.п. - при условии, что данные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение условий по настоящему Договору. В этом случае срок исполнения обязательств продлевается на время действия указанных обстоятельств.

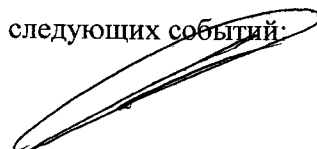
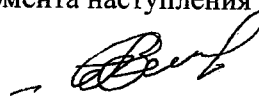
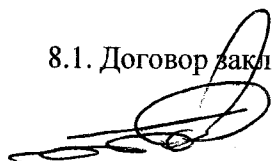
7.5. Участник, который не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, незамедлительно, в течение 3 (трех) рабочих дней момента наступления обстоятельств непреодолимой силы информирует другого Участника в письменном виде о начале действия указанных обстоятельств.

7.6. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более 90 (девяносто) календарных дней, каждый из Участников может расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, если не было достигнуто соглашение об альтернативных путях исполнения настоящего Договора.

7.7. Неуведомление или несвоевременное уведомление лишает Участника права ссылаться на указанные обстоятельства как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору.

## **8. Срок действия договора.**

8.1. Договор заключается на срок до момента наступления последнего из следующих событий:



- ввода законченного строительством Объекта в эксплуатацию согласно разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;
- подписания между Участниками акта о распределении результата совместной деятельности с указанием конкретных помещений (жилых/нежилых), подлежащих передаче каждому из Участников;
- подписания между Участниками акта приема-передачи помещений (жилых/нежилых) в Объекте;
- заключения договора с эксплуатирующей организацией в отношении обслуживания Объекта.

## 9. Порядок прекращения и расторжения договора

9.1. Настоящий Договор прекращается вследствие истечения срока его действия и при условии исполнения Участниками всех принятых на себя обязательств.

9.2. Настоящий Договор может быть прекращен досрочно вследствие:

- объявления кого-либо из Участников несостоятельным (банкротом);
- выдела доли Участника по требованию его кредитора в соответствии с законодательством;
- иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

9.3. При досрочном прекращении Договора вещи, переданные в общее владение и пользование Участников, возвращаются предоставившим их Участникам без вознаграждения.

С момента прекращения Договора Участники несут солидарную ответственность по неисполненным общим обязательствам в отношении третьих лиц.

В случае, если Участники не достигнут иного соглашения, раздел имущества, находившегося в совместной собственности Участников, и возникших у них общих прав требования осуществляется в порядке, установленном статьей 252 Гражданского кодекса Российской Федерации.

## 10. Рассмотрение споров

10.1. Все споры и/или разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Участниками.

10.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, Участники передают их на рассмотрение в Арбитражный суд г. Севастополя.

10.3. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

## 11. Общие положения

11.1. Общие расходы и убытки, возникшие у Участников в связи с исполнением настоящего Договора, покрываются за счет общего имущества пропорционально их Вкладу участника в совместную деятельность.

11.2. Каждый из Участников гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора он обладает правоспособностью, лица, подписавшие Договор от имени каждого Участника, уполномочены надлежащим образом, ограничений для исполнения настоящего Договора у каждого из Участников не имеется.

11.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они совершены в письменном виде и подписаны надлежащим образом уполномоченными лицами Участников.

11.4. Любая договоренность между Участниками, влекущая за собой новые обязательства, которые не вытекают из настоящего Договора, должна быть письменно подтверждена Участниками, и соответствующее дополнение должно быть подписано к настоящему Договору.

11.5. После подписания настоящего Договора все предыдущие письменные и устные соглашения, переговоры и переписка между Участниками теряют силу, если на них отсутствует ссылка в настоящем Договоре.

11.6. Настоящий Договор подписан на 8-ми листах в трех экземплярах по одному экземпляру для каждого Участника, оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

## 12. Уведомления

12.1. Любого рода уведомления, одобрения, запросы и другая корреспонденция, необходимая для выполнения обязательств сторон по настоящему Договору, направляется в письменном виде по адресу Участника, указанному в статье 14



Договора, и доставляется нарочным или заказным письмом с уведомлением о вручении за счет направляющей стороны.

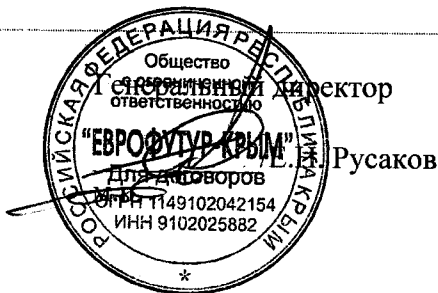
### 13. Перечень приложений к Договору

13.1. Все документы, указанные в Договоре в качестве приложения к нему, являются неотъемлемой частью Договора. Внесение изменений и дополнений в указанные приложения осуществляется в порядке, предусмотренном в 11.3. Договора.

Приложение № 1 План земельного участка.

### 14. Адреса и реквизиты сторон

Участник 1:	Участник 2:	Участник 3:
<b>ООО «Еврофутур-Крым»</b>	<b>ЖСК «Доступное жилье»</b>	<b>ООО «Объединение ВИП КЛАСС»</b>
295034, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Декабристов, 2А кв. 14 ОКПО 32841409 Плательщик налога на прибыль на общих основаниях р/сч 40702810392000041913 ИНН 0032841409 БИК 044525585 КПП 775001001 корр. сч. 30101810700000000585 в ОАО РНКБ г. Москва	Юридический адрес: 299038, Севастополь, ул. Астана Кесаева, дом № 14-Г, Свидетельство серия 34 № 004296495 ОГРН 1149204066769 ИНН 9201500480 КПП 920101001, ЗАО «Генбанк» г. Симферополь БИК 043510110/ИНН 7750005820 корр. сч. № 30101810835100000110 расч. сч. № 40703810301530000003	299039 г. Севастополь ул. Астана Кесева, 14-Г ОГРН 1149204006962 ИНН 9201002332 КПП 920101001 Дополнительный офис № 1 в г. Севастополе ОАО «Краевой инвестиционный банк» ОГРН 1022300000029 БИК 040349516 Корр. сч. 30101810500000000516 Р/сч. 40702810521010000311 ИНН 2309074812 КПП 231001001



**К договору  
о совместной деятельности (партнерстве)  
в строительстве**

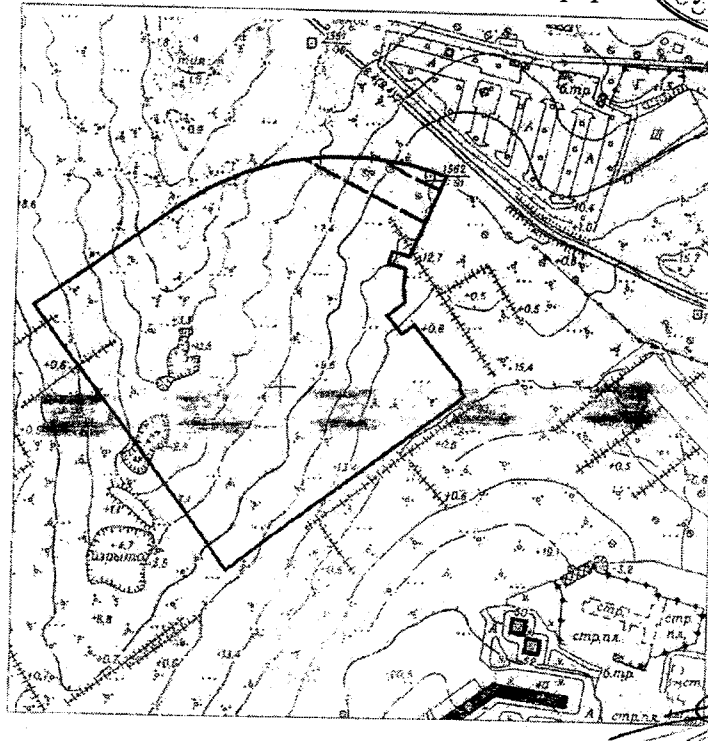
Приложение № 1.  
**«ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ»**  
г. Севастополь  
ИНН 920150046

г. Севастополь

План земельного участка

Кадастровый номер 85 364 000 00:01:002:0039,  
расположенный по адресу: г. Севастополь, Гагаринский район, микрорайон бухты «Омега-2»

2015 г.  
24 февраля 2014 г.  
г. Севастополь  
«ЕВРОФУТУР-КРЫМ»



Участник 1:	Участник 2:	Участник 3:
<b>ООО «Еврофутур-Крым»</b>	<b>ЖСК «Доступное жилье»</b>	<b>ООО «Объединение Вип Класс»</b>

Общество с ограниченной ответственностью  
«ЕВРОФУТУР-КРЫМ»  
ИНН 9102025882  
Генеральный директор  
Е. Е. Русаков

Председатель правления  
«ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ»  
г. Севастополь  
М.П. А. В. Харькова

Общество с ограниченной ответственностью  
«ОБЪЕДИНЕНИЕ ВИП КЛАСС»  
ИНН 9201002332  
Директор  
А. В. Дедов