

ДОГОВОР № 21/11-13 об организации строительства

г. Севастополь

« 21 » ноября 2013 г.

1. Предприятие «Научно-производственная ассоциация «Биосфера» в лице директора Ивлева Сергея Геннадиевича, действующего на основании Устава, именуемое далее «Землепользователь-заказчик»,
2. Общество с ограниченной ответственностью "СЕВПРОЕКТМОНТАЖ", в лице директора Чернытина Михаила Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое далее «Технический заказчик»,
3. Обслуживающий кооператив «Жилищно-строительный кооператив «Благострой», в лице председателя правления Мельника А.В., действующего на основании Устава кооператива и протокола общего собрания № 1 от 19 апреля 2013 года, именуемый в дальнейшем «Заказчик-застройщик»,

при совместном упоминании в тексте именуемые Стороны, на основании свободного волеизъявления заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Правоотношение Сторон в осуществлении необходимых действий по строительству, вводу в эксплуатацию и оформлению в собственность жилых зданий в составе **Третьего пускового комплекса (ПК 3)** как строительных Объектов с жилыми и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями на территории застройки «Квартал жилых домов по ул. Колобова-Шевченко»:

1.1.1. ПК 3 застраивается в соответствии с существующим генеральным планом застройки, с учётом затрат на строительство сетей и систем жизнеобеспечения и возможностью внесения изменений в проектно-сметную документацию на основе изменённого задания на проектирование.

1.1.2. Организация достройки пускового комплекса (ПК) № 3 выполняется на выделенном участке в две очереди, согласно генеральному плану строительства, указанному в Приложении № 5 настоящему договору

1.2. Для осуществления строительства Землепользователем-заказчиком предоставляется строительная площадка площадью 0,8087 га, расположенная в границах земельного участка Землепользователя-заказчика, указанная в Приложение № 1 к настоящему договору, предоставленного Землепользователю на основании:

1.2.1. Государственного акта на право постоянного пользования земельным участком площадью 4.1151 га (серия КМ № 0052, выдан 28.12.1993 года, зарегистрированного в Книге записей регистрации государственных актов на право постоянного пользования землёй за № 70);

1.2.2. Договора № 395 от 28.11.1997 года об условиях пользования землёй, заключённого между Землепользователем-заказчиком и Севастопольским городским Советом.

1.3. Объектами строительства в составе ПК 3 являются многоквартирные жилые дома (с жилыми и нежилыми помещениями) с учетом утвержденных изменений проектно-сметной документации в установленном законодательством Украины порядке, разработанных на основании градостроительных условий и ограничений, являющихся Приложением № 2 к настоящему договору.

2. Общие условия и сроки строительства

2.1. Строительство Объектов ПК 3 должно быть завершено в течение **24** календарных месяцев с момента получения разрешения (регистрации) на начало строительных работ.

2.2. В связи с проектным единством комплекса инженерных сетей жизнеобеспечения существующего генерального плана застройки (эксплуатации объектов застройки) в составе

Директор ИПА «Биосфера»
С.Г. Ивлев
№14223881

Директор ООО «Севпроектмонтаж»
М.Ю. Чернытин
№14223881

ОК ЖСК «Благострой»

А.В. Мельник

ве внеквартальных и внутриквартальных систем:

- водообеспечения,
- канализации фекальной (1),
- канализации ливневой (2),
- газоснабжения,
- электроснабжения,
- наружного освещения,
- улично-дорожной сети,
- слаботочной сети и других инженерных сетей и систем, -

Стороны совместно с собственником незавершенных строительством (существующих) инженерных сетей и систем в лице ФК «Аргумент» отдельным Договором составляют по ним необходимый объем работ в интересах ввода в эксплуатацию объектов ПК 3 и определении принадлежности созданных сетей и систем.

2.3 Общая площадь строительства объектов определяется представленным Заказчиком-застройщиком и Техническим заказчиком генеральным планом застройки ПК 3.

2.4. Все предложения по внесению изменений в задание на проектирование и проектно-сметную документацию существующего генерального плана застройки могут производиться только с согласия Землепользователя-заказчика.

3. Права и обязанности Землепользователя-заказчика

3.1. Землепользователь-заказчик:

3.1.1. Выступает в качестве заказчика в направляемых документах в ГАСК на объем работ по настоящему Договору.

3.1.2. Передаёт Заказчику-застройщику строительную площадку под ПК 3 в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору в течение десяти календарных дней с момента подписания настоящего Договора.

3.1.3. Передача строительной площадки оформляется актом приёма-передачи с указанием параметров строительной площадки на земельном участке, ее границы, межевых знаков, особые условия, в том числе по недопущению нарушений охраняемых зон инженерных сетей, принадлежащих Землепользователю-заказчику и ФК «Аргумент» (указан выше).

3.2. Имеет право получать от остальных Сторон полную информацию о ходе строительства по предмету настоящего Договора.

3.3. Обязан участвовать в комиссиях, связанных с приёмкой в эксплуатацию Объекта и других комиссиях, связанных со строительством Объекта.

3.4. Имеет право на получение доли в строительстве Объекта, в размере определённом в Приложениях №№ 3.1 и 3.2 к настоящему договору .

3.5. Обязуется в течение 10 календарных дней с момента заключения настоящего Договора передать Техническому заказчику полученные ранее технические условия.

3.6. Обязан не позднее четырнадцати календарных дней после приёмки Объекта в эксплуатацию подписать акт приёма-передачи выделенных в натуре долей, определённых в акте распределения долей, являющимся Приложениями №№ 3.1 и 3.2 к настоящему договору.

3.7. Землепользователь, уведомив Стороны настоящего договора, имеет право продать или передать имущественное право на свою долю или часть доли в Объекте строительства. При этом передаваемая доля представляет собой конкретно определённое жилое или нежилое помещение.

3.8. Землепользователь – заказчик не препятствует оформлению права собственности Сторонами настоящего договора на часть Объекта строительства во всех уполномочен-

Директор ИПА «Биосфера»

Директор ООО «Севпроектмонтаж»

ОК ЖСК «Благострой»

С.Г. Ивлеев

М.Ю. Червятин

А.В. Мельник

ных органах в соответствии с долей, определенной актом распределения долей, указанным в Приложениях №№ 3.1 и 3.2 к настоящему договору.

4. Права и обязанности Технического заказчика

4.1. Выполняет весь комплекс услуг, связанных с функциями Технического Заказчика:

- 1) согласование скорректированных расчетных нагрузок по сетям в соответствующих инстанциях и получение технических условий (ТУ) на присоединение Объекта к городским инженерным коммуникациям;
- 2) оформление заявок и уведомлений в административные органы на осуществление проектирования и строительства Объекта с указанием намерений и объемов инвестирования согласование рабочей проектной документации;
- 3) подготовка совместно с проектной организацией всех необходимых документов и представление их соответствующим надзорным организациям;
- 4) контроль качества разработки и согласование совместно с проектной организацией градостроительного решения (архитектурного проекта);
- 5) получение заключений по проектной документации стадии «проект» или «рабочая документация» в органах государственной экспертизы;
- 6) утверждение проектной документации стадии «проект» и рабочей документации;
- 7) представление и согласование совместно с проектной организацией, утверждаемой части рабочей документации в соответствующих инстанциях;
- 8) контроль корректировки проектной документации в соответствии с замечаниями надзорных органов, повторное представление (при необходимости) и согласование исправленных документов;
- 9) получение разрешения на производство опасных строительных работ;
- 10) получение иных согласований и разрешений, которые требуются для производства строительно-монтажных работ в зоне линий электропередач и линий связи в полосе отвода или в местах прохождения подземных коммуникаций (кабельных, газопроводных, канализационных и других), расположенных на строительной площадке в процессе строительства Объекта;
- 11) организация авторского и технического надзора;
- 12) осуществление функций надзора за производством строительных работ (включая контроль объемов, качества, стоимости и сроков их выполнения) в соответствии с требованиями строительных норм и правил (СНиП), проектной документацией и условиями договора строительного подряда.
- 13) пролонгация разрешения на производство строительно-монтажных работ.

4.2. Технический заказчик обязуется организовать оказание консультационных, информационных, маркетинговых и посреднических услуги по поиску лиц, желающих приобрести жилье в строящемся Объекте ПК 3, на условиях членства в ЖСК.

4.3. Имеет право на компенсацию со стороны Заказчика-застройщика стоимости оказанных в рамках настоящего договора работ и услуг по результатам окончания строительства.

5. Права и обязанности Заказчика-застройщика

5.1. В своей деятельности Заказчик-застройщик руководствуется действующим законодательством, Правилами о договорах подряда на капитальное строительство, Правилами финансирования и кредитования строительства и другими нормативными актами, решениями Правления ЖСК, а также настоящим Договором.

5.2. Заказчик-застройщик несет ответственность за своевременную оплату выполненных строительно-монтажных работ.

Директор ИИД «Биосфера»

С.Г. Ивлев

Код ОКПО
№14283881

Директор ООО «Севпроектмонтаж»

М.Ю. Черныгин

Код ОКПО
№37462390

ОК ЖСК «Благострой»

А.В. Мельник

Код ОКПО
№14283881

5.3. Обеспечивает финансирование строительства путём внесения собственных и привлечённых средств.

5.4. Заказчик-застройщик наряду с функциями, предусмотренными Правилами о договорах подряда на капитальное строительство, а также действующего законодательства о финансировании и кредитовании строительства, осуществляет следующие функции:

- 5.4.1. заключает с соответствующими организациями договоры на выполнение проектно- изыскательских работ;
- 5.4.2. организует проведение в установленном порядке согласования, утверждения и переутверждения проектно-сметной документации (с определением договорной цены), а также внесение в соответствующую документацию исправлений по замечаниям и заключениям подрядных организаций и органов экспертизы;
- 5.4.3. определяет и согласовывает с подрядчиком (подрядчиками) с участием проектной организации и субподрядных организаций договорные цены на строительство Объекта;
- 5.4.4. проверяет цены и предъявленные к оплате документы подрядных организаций, поставщиков, проектно-изыскательских и других организаций за выполненные работы, поставленную продукцию и оказанные услуги;
- 5.4.5. организует ведение бухгалтерского и статистического учёта по Объекту;
- 5.4.6. производит в установленном порядке оплату работ на основании подписанных им документов об объёме и стоимости выполненных работ, а также окончательные расчеты по законченным строительством Объектам;
- 5.4.7. передаёт после приёмки законченные строительством Объекты эксплуатирующим организациям, а также проектно-сметную и техническую документацию, разработанную до начала и в процессе строительства, со всеми приложениями.

5.5. Самостоятельно выбирать способ финансирования строительства Объекта, заключать, изменять и расторгать любые договоры, реализация которых необходима для осуществления строительства, том числе договоры направленные на привлечение средств третьих лиц для финансирования строительства, в объёме, не превышающем соответствующую долю в Объекте, приобретение которой предусмотрено настоящим договором и Приложениями №№ 3.1 и 3.2.

5.6. Заказчик – застройщик имеет право на получение доли в строительстве Объекта, в размере определённом в Приложениях №№ 3.1 и 3.2 к настоящему договору.

5.7. Заказчик – застройщик, уведомив Стороны настоящего договора, имеет право продать или передать имущественное право на свою долю или часть доли в Объекте строительства. При этом передаваемая доля представляет собой конкретно определённое жилое или нежилое помещение.

6. Порядок осуществления финансирования строительства Объекта.

6.1. Стоимость строительства Объекта определяется проектно-сметной документацией, разработанной и утверждённой в установленном порядке.

6.2 Заказчик-застройщик самостоятельно или с привлечением средств третьих лиц в законодательно установленном порядке обеспечивает финансирование работ и затрат по подготовке проектно-сметной документации, получению технических условий на Объекты и сети (системы) жизнеобеспечения, согласованию и других сопутствующих разрешительных условий и требований, выполнению строительно-монтажных работ Объекта, приёмкой Объекта в эксплуатацию по окончании срока его строительства.

6.3. Финансирование строительства должно быть произведено таким образом, чтобы строительство Объектов ПК 3 и приёмка их в эксплуатацию были завершены в сроки, указанные в п. 2.1 настоящего Договора.

6.4. Стороны самостоятельно несут расходы по оформлению права собственности на

Директор ИПА «Биосфера»
С.П. Ивлёв
№14283881

Директор ООО «Севпроектмонтаж»
М.Ю. Черныгин
Код 3746298
ИПНА М.СЕВАС

ОК ЖСК «Благострой»

А.В. Мельник

принадлежащую им долю Объектов.

7. Порядок согласования части Объекта, передаваемой Сторонам, и оформления права собственности

7.1. Стороны договорились, что результатом исполнения своих обязательств по настоящему Договору является получение ими в собственность отдельных квартир или нежилых помещений в Объекте. Участие каждой из Сторон определяется в виде долей в Объекте, согласно акту распределения долей, указанных в Приложениях №№ 3.1 и 3.2 к настоящему договору.

7.2. Конечный результат предмета Договора распределяется Сторонами после завершения строительства Объекта, сдачи его в эксплуатацию и исполнения обязательств, вытекающих из настоящего Договора на условиях и в порядке, предусмотренном в Приложении № 3 к настоящему Договору.

7.3. Стороны по взаимному согласию, оформленному дополнительным соглашением сторон, могут изменить размер долей, определённый в Приложениях №№ 3.1 и 3.2 к настоящему договору либо принять решение о выплате компенсации доли в денежном выражении.

7.4. Строительная готовность Объекта должна соответствовать требованиям, определяющим достаточность для приёмки его в эксплуатацию. В т. ч., но не исключительно:

- внутренняя отделка потолков, стен и перегородок (затирка),
- цементная стяжка полов,
- установка по периметру металлопластиковых окон,
- установка входных металлических дверей в жилые и нежилые помещения,
- внутренняя разводка электрических, газовых, водопроводных и водоотводящих систем (с установкой приборов учёта),
- устройство автономной системы отопления (с установкой газового котла),
- внутренняя отделка подъездов,
- комплексное благоустройство и озеленение придомовых территорий,
- устройство подъездных путей, наружное освещение.

7.5. Стороны приложат все усилия по оказанию взаимного содействия, необходимого для оформления права собственности на принадлежащие им доли Объекта.

7.6. Стороны, после оформления права собственности на принадлежащие им доли Объекта, самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются данной собственностью. Стороны обязуются заключить договора на обслуживание Объекта с эксплуатирующей организацией, определяемой по соглашению Сторон. Совместное использование и содержание коммуникаций, других сооружений общего пользования, осуществляется на основании договора о совместной эксплуатации и содержании объектов и коммуникаций общего пользования.

8. Изменение условий Договора и его расторжение

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по взаимному согласию Сторон с обязательным составлением письменного дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью Договора.

8.2. Односторонний отказ от исполнения условий настоящего Договора не допускается.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут на основании вступившего в законную силу решения суда.

9. Ответственность Сторон и порядок разрешения споров

9.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору, Стороны несут имущественную ответственность в соответствии с условиями на

Директор НПА «Биосфера»
С.Г. Ивлёв

Директор ООО «Севпроектмонтаж»
А.В. Мельник

ОК ЖСК «Биздострой»

А.В. Мельник



стоящего Договора и действующим законодательством.

9.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, виновная Сторона возмещает другой Стороне понесённые убытки.

9.3. Правоотношения Сторон по данному Договору ограничиваются исполнением надлежащим образом обязательств по строительству, являющемуся предметом настоящего Договора. Каждая из сторон не несёт ответственность по обязательствам другой Стороны, не связанной с исполнением настоящего Договора.

Все иные объекты, построенные до этого и построенные в дальнейшем очереди строительства, не указанные в разделе 1 настоящего Договора, на земельном участке - являются сферой деятельности и собственности Землепользователя-заказчика. Технический заказчик и Заказчик - застройщик какой-либо ответственности по ним не несут и не принимают участия в их развитии без дополнительных (к настоящему Договору) соглашений.

9.4. Стороны определяют, что все возможные претензии по настоящему Договору должны быть рассмотрены в течение 10 дней с момента поступления претензии. Все разногласия Стороны решают путём переговоров. В случае невозможности разрешить спор путём переговоров, спор может быть дан на разрешение Хозяйственного суда, по правилам подсудности, предусмотренным действующим законодательством Украины.

9.5. Стороны обязуются при выполнении настоящего Договора не сводить сотрудничество только к соблюдению требований, содержащихся в настоящем Договоре, поддерживать деловые контакты и принимать все необходимые меры для обеспечения эффективности совместного сотрудничества.

10. Особые условия

10.1. 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 вооружённые конфликты, а также решения правительства, государственных органов, делающих невозможным исполнение обязательств 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.

10.2. Для реализации данного договора Стороны пришли к согласию о необходимости демонтажа объектов незавершенного строительства (строительные номера 22(паркинг) и 23 (ГРП)), расположенных на передаваемой строительной площадке, в порядке, предусмотренном Приложением № 4 к данному договору.

11. Срок действия договора

11.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

11.2. Прекращение Договора или истечение его срока не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение, имевшее место во время действия Договора.

11.3. После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные согласования, протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего Договора, теряют юридическую силу.

12. Другие условия договора

12.1. Все дальнейшие изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, а также содержат ссылку на настоящий договор.

12.2. В части отношений, не предусмотренных настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Украины.

Директор ИПА «Биосфера»
С.Г. Ивлёв
№1 4283881

Директор ООО «Севпроектмонтаж»
А.В. Чернятин
№16296440

ОК ЖСГ «Благострой»

А.В. Мельник

водствуются обычаями делового оборота, законодательными актами Украины.

12.3. Настоящий Договор составлен в трёх экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу по одному для каждой из Сторон.

12.4. Описание приложений:

Приложение № 1 - Акт передачи строительной площадки

Приложение № 2 - Проектная документация.

Приложение № 3 -

3.1 - Акт распределения долей первой очереди

3.2 - Акт распределения долей второй очереди

Приложение № 4 - Условия осуществления демонтажа

Приложение № 5 – Генеральный план застройки ПК-3

13. Юридические адреса и реквизиты Сторон

13.1 Землепользователь-заказчик

Предприятие «Научно - производственная ассоциация «Биосфера», ОКПО 14283881

95017 АР Крым, г. Симферополь, ул. Рубцова, д. 44,
Р/сч. 2600502175167 в ЦФ ПАО «КРЕДОБАНК», МФО 325365
Св. НДС № 00890894,
ИНН 142838801283

Директор


С.Г. Ивлев
« 21 » ноября 2013 г.


13.2 Технический заказчик

Общество с ограниченной ответственностью «Севпроектмонтаж», ОКПО 37462960

99011, г. Севастополь,
ул. Мичурина, д. 1а,
Р/сч. № 26004010151548 в ВТБ Банке, г. Киев, МФО 321767
Св. НДС № 200002888,
ИНН 374629627020

Директор


М.Ю. Черныгин
« 21 » ноября 2013 г.


13.3 Заказчик-застройщик

ОК «Жилищно-строительный кооператив «Благострой», ОКПО 38684947

99058, г. Севастополь,
ул. Героев Бреста, 31 кв. 90,
Р/сч. 26002010931012 в ПАО «Укрсоцбанк», МФО 300023
Неприбыльная организация

Председатель Правления


А.В. Мельник
« 21 » ноября 2013 г.


Директор ИПА «Биосфера»
С.Г. Ивлев




Директор ООО «Севпроектмонтаж»
М.Ю. Черныгин




ОК ЖСК «Благострой»
А.В. Мельник


