

ДОГОВОР № 127/11/13
На выполнение функций Созаказчика

г. Севастополь

«28» ноября 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Магазин №60» в лице директора Дмитриченко С.Н., действующего на основании Устава, именуемое далее «Землепользователь-заказчик», с одной стороны,

и Обслуживающий кооператив «Жилищно-строительный кооператив «Восточный», в лице Председателя Носковой Ю.А., действующего на основании Устава, именуемый далее «Созаказчик», при совместном упоминании в тексте именуемые Стороны, на основании свободного волеизъявления заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. С целью строительства на земельном участке, находящемся в пользовании «Землепользователя - заказчика» многоквартирного жилого дома – Объекта строительства по ул. Г. Коломийца 11-Б в г. Севастополе «Землепользователь-заказчик» поручает «Созаказчику», а «Созаказчик» берет на себя обязательства выполнить необходимый комплекс мероприятий по строительству на условиях настоящего договора.

1.2. Земельный участок площадью 0,016 га, расположенный по адресу: г. Севастополь, ул. Генерала Коломийца 11-Б кадастровый № 08536600000:02:007:069 находится в пользовании «Землепользователя - заказчика» на основании договора аренды, заключённого с Севастопольским городским Советом от 29 октября 2009 года и зарегистрированного ГП «Центр государственного земельного кадастра» за № 040988500119 от 20.11.2009. Нотариально удостоверенная копия договора аренды является Приложением №1 к настоящему договору и неотъемлемой его частью.

1.3. Объектом строительства (далее по тексту- «Объект») является многоквартирный жилой дом, строительство которого должно быть произведено в соответствии с требованиями строительных норм и правил, в строгом соблюдении проектно-сметной документации и в сроки предусмотренные настоящим договором.

1.4. В целях исполнения условий настоящего договора «Землепользователь – заказчик» делегирует «Созаказчику» все функции застройщика, в том числе право заключать договора, связанные с привлечением инвестиций в строительство Объекта от третьих лиц, на условиях настоящего договора.

1.5. По Договору «Созаказчик» обязуется за счёт собственных и/или привлечённых сил и средств построить и передать в установленный срок «Землепользователю – заказчику» Объект в соответствии с утверждённой проектно-сметной документацией, условиями Договора, а «Землепользователь – заказчик» обязуется предоставить «Созаказчику» строительную площадку, принять построенный Объект в соответствии с настоящим договором и передать «Созаказчику» долю в соответствии с условиями настоящего договора.

2. Общие условия, строительная площадка, сроки строительства

2.1. В течение 3-х дней с момента подписания настоящего Договора «Землепользователь-заказчик» выдаёт «Созаказчику» доверенность на представительство интересов «Землепользователя-Заказчика» по всех организациях и учреждениях, независимо от форм собственности, по всем вопросам, связанным с получением градостроительных условий и ограничений, подготовительных и разрешительных документов для строительства, подготовку и разработку проектной документации, проведение экспертизы проекта, а также иных разрешений и документов, необходимых для осуществления строительства и ввода его в эксплуатацию Объекта, определенного в



СОБРАНИЕ

п.1.3. настоящего договора, в т. ч. и с правом подачи и получения соответствующих заявлений и документов.

2.2. «Созаказчик» в течение 4-х месяцев с момента получения доверенности, обязан подготовить необходимый пакет документов и подать их для получения разрешения (декларации) на начало строительных работ в ГАСК.

2.3 «Землепользователь-заказчик» в течение десяти календарных дней с момента подписания настоящего Договора предоставляет «Созаказчику» строительную площадку площадью 0,016 га, расположенную по адресу: г. Севастополь, ул. Генерала Коломийца 11-Б. При этом «Созаказчик» за свой счёт обеспечивает необходимую подготовку строительной площадки, в том числе подключение к временным инженерным сетям.

2.4. Строительство Объекта должно быть завершено в течение 18 календарных месяцев с момента получения разрешения (декларации) на начало строительных работ.

2.5. Общая площадь строительства Объекта определяется проектно-сметной документацией объекта.

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

2.7. Сроки выполнения работ должны быть пересмотрены при наличии обстоятельств: -непреодолимой силы;

3. Права и обязанности Землепользователя-заказчика

3.1. «Землепользователь-заказчик» выступает в качестве заказчика в направляемых документах в ГАСК на объем работ по настоящему Договору.

3.2. Предоставляет «Созаказчику» земельный участок для осуществления строительства Объекта в течение десяти календарных дней с момента подписания настоящего Договора по акту приема-передачи, подписанного Сторонами, который является Приложением № 2 к настоящему договору и его неотъемлемой частью.

3.3. Имеет право получать от Созаказчика полную информацию о ходе строительства Объекта предусмотренного настоящим Договором.

3.4. «Землепользователь-заказчик» обязан участвовать в комиссиях, связанных с приёмкой в эксплуатацию Объекта и других комиссиях, создания которых обязательны для строительства Объекта.

3.5. После введения Объекта строительства в эксплуатацию приобретает право собственности на долю в строительстве Объекта, в размере определённом в Приложении № 3 к настоящему договору.

3.6. Обязуется в течение 10 календарных дней с момента заключения настоящего Договора передать «Созаказчику» полученные ранее технические условия, при условии их наличия.

3.7. После приёмки Объекта в эксплуатацию и получения от «Созаказчика» акта приема-передачи части Объекта, оговоренного в Приложении № 3 к настоящему договору, при условии надлежащего исполнения «Созаказчиком» взятых на себя по настоящему договору обязательств Заказчик обязан подписать данный акт в течение 2-х календарных дней с момента получения.

3.8. «Землепользователь-заказчик» с согласия Созаказчика, 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.

3.9. «Землепользователь – заказчик» не препятствует оформлению права собственности «Созаказчиком» его части Объекта строительства во всех уполномоченных органах в соответствии с долей, определённой актом распределения долей, указанным в Приложении № 3 к настоящему договору.



3.10. Землепользователь-заказчик обязуется надлежащим образом исполнять условия договора аренды земельного участка, указанного в п. 1.3 настоящего договора и своевременно оплачивать арендную плату.

4. Права и обязанности Созаказчика

4.1. «Созаказчик» выступает в качестве заказчика в направляемых документах в ГАСК на объем работ по настоящему Договору.

4.2. Выполняет весь комплекс действий, связанных со строительством и введением в эксплуатацию Объекта, в том числе:

- 1) согласование скорректированных расчетных нагрузок по сетям в соответствующих инстанциях и получение технических условий (ТУ) на присоединение Объекта к городским инженерным коммуникациям;
- 2) подготовка совместно с проектной организацией всех необходимых документов и представление их соответствующим надзорным организациям;
- 3) контроль качества разработки и согласование совместно с проектной организацией градостроительного решения (архитектурного проекта);
- 4) получение заключений по проектной документации стадии «проект» или «рабочая документация» в органах государственной экспертизы;
- 5) утверждение проектной документации стадии «проект» и рабочей документации;
- 6) представление и согласование совместно с проектной организацией, утверждаемой части рабочей документации в соответствующих инстанциях;
- 7) контроль корректировки проектной документации в соответствии с замечаниями надзорных органов, повторное представление (при необходимости) и согласование исправленных документов;
- 8) получение разрешения на производство опасных строительных работ;
- 9) 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;
- 10) организация авторского и технического надзора;
- 11) 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.
- 12) пролонгация разрешения на производство строительно-монтажных работ;
- 13) Получение технических условий, заполнение и предоставление декларации в ГАСК.

4.3. «Созаказчик» обязуется организовать оказание консультационных, информационных, маркетинговых и посреднических услуги по поиску лиц, желающих приобрести жилье в строящемся Объекте, на условиях членства в ЖСК.

4.4. «Созаказчик» самостоятельно несет ответственность за своевременную оплату выполненных строительно-монтажных работ.

4.5. Обеспечивает финансирование строительства путём внесения собственных или привлечённых средств третьих лиц.

«Созаказчик» наряду с функциями, предусмотренными Правилами о договорах подряда на капитальное строительство, а также действующего законодательства о жилищном финансировании и кредитовании строительства, осуществляет следующие функции:
4.6. «Созаказчик» заключает с соответствующими организациями договоры на выполнение проектно-изыскательских работ;



СЖЕ
ДАТ
№
ГОД 2
ІНА

[Handwritten signature]

- 4.6.2 организует проведение в установленном порядке согласования, утверждения и пере утверждения проектно-сметной документации (с определением договорной цены), а также внесение в соответствующую документацию исправлений по замечаниям и заключениям подрядных организаций и органов экспертизы;
- 4.6.3 определяет и согласовывает с подрядчиком (подрядчиками) с участием проектной организации и субподрядных организаций договорные цены на строительство Объекта;
- 4.6.4 проверяет цены и предъявленные к оплате документы подрядных организаций, поставщиков, проектно-изыскательских и других организаций за выполненные работы, поставленную продукцию и оказанные услуги;
- 4.6.5 организует ведение бухгалтерского учёта по Объекту;
- 4.6.6 производит в установленном порядке оплату работ на основании подписанных им документов об объеме и стоимости выполненных работ, а также окончательные расчеты по законченным строительством Объектам;
- 4.6.7 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.
- 4.6.8 Самостоятельно выбирает способ финансирования строительства Объекта, заключает, изменяет и расторгает любые договоры, реализация которых необходима для осуществления строительства, том числе договора направленные на привлечение средств третьих лиц для финансирования строительства, в объёме не превышающем долю в Объекте, приобретение которой предусмотрено настоящим договором и Приложением № 3.
- 4.7. После введения объекта в эксплуатацию «Созаказчик» приобретает право собственности на законченный строительством объект за исключением доли Землепользователя Заказчика определённой в Приложении № 3 к настоящему договору.
- 4.8. «Созаказчик» обязан организовать и обеспечить выполнение строительных работ и сдачу построенного объекта в эксплуатацию в сроки предусмотренные настоящим договором.
- 4.9. «Созаказчик» самостоятельно несет ответственность перед третьими лицами.
- 4.10. «Созаказчик», уведомив «Землепользователя – Заказчика», 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.
- 4.11. После сдачи Объекта в эксплуатацию Созаказчик обязан передать «Заказчику – Землепользователю» в течение 2-х дней все необходимые документы для оформления последнего права собственности на долю в Объекте определённую в приложении №3.

5. Порядок осуществления финансирования строительства Объекта.

5.1. «Созаказчик» 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.

5.2 «Созаказчик» может привлекать для предоставления услуг и выполнения условий настоящего договора третьих лиц и специализированных строительных организаций (субподрядчиков). Осуществляет прием и оплату работ, координацию их деятельности и несет ответственность за результат их работы.

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

5.4 Финансирование строительства должно быть произведено таким образом, чтобы



[Handwritten signature in blue ink]

А3
60
037
ИВА

строительство Объекта и приёмка их в эксплуатацию были завершены в сроки, указанные в п. 2.4 настоящего Договора.

5.5. Стороны самостоятельно несут расходы по оформлению права собственности на принадлежащую им долю в Объекте.

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

6.1. Стороны договорились, что «Созаказчик» имеет право на компенсацию стоимости своих работ. Стоимость компенсации работ «Созаказчика» соответствует стоимости передаваемых ему в собственность отдельных квартир и нежилых помещений в Объекте, за исключением доли «Землепользователя – Заказчика» указанных в акте распределения долей, в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору.

6.2. Конечный результат предмета Договора распределяется Сторонами после завершения строительства Объекта, сдачи его в эксплуатацию на условиях и в порядке, предусмотренном в Приложении № 3, путём подписания акта распределения площадей.

6.3. Помещения подлежащие передаче третьим лицам, в соответствии с действующим законодательством, в том числе:

- для расчетов с городской государственной администрацией;
- в счет паевых отчислений на развитие инфраструктуры города;
- на проведение отчислений для ремонтно- эксплуатационных предприятий в качестве служебного жилья (в случае своевременного не обеспечения эксплуатации законченного строительством Объекта)
- в других случаях, предусмотренных действующим законодательством, передаются из доли «Созаказчика».

6.4. Стороны по взаимному согласию, оформленному дополнительным соглашением сторон, могут изменить размер долей, определённый в Приложении № 3 к настоящему договору.

6.5. 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,
- внутренняя отделка подъездов,
- комплексное благоустройство и озеленение придомовых территорий,
- устройство подъездных путей, наружное освещение.

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

6.7. Стороны, после оформления права собственности на принадлежащие им доли Объекта, самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются данной собственностью.

По окончании строительства и введения в эксплуатацию объекта строительства «Созаказчик» обязуются заключить договор на обслуживание Объекта с эксплуатирующей организацией, определяемой по соглашению Сторон и передать Объект строительства на ее баланс.

7. Изменение условий Договора и его расторжение

Настоящий Договор, может быть, расторгнут по взаимному согласию Сторон с обязательным составлением письменного дополнительного соглашения, являющегося



Handwritten signature in blue ink.

ИН
02
ГОЛОС

неотъемлемой частью Договора.

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

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

7.4. Настоящий Договор, может быть, расторгнут при неисполнении или ненадлежащим исполнением сторонами условий данного договора.

7.5. В случае если «Созаказчик» не приступает к выполнению строительных работ в течение 5 (пяти) месяцев с момента его подписания, данный договор считается расторгнутым.

8. Ответственность Сторон и порядок разрешения споров

8.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору, Стороны несут имущественную ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

8.2. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения Сторонами обязательств по Договору виновная Сторона возмещает другой Стороне причиненные убытки.

8.3. Потерпевшая Сторона, кроме предъявления санкций, имеет право на возмещение фактических убытков от нарушения договорных обязательств. Расчет убытков необходимо осуществлять с учетом фактических расходов потерпевшей Стороны. Выплата санкций и компенсация убытков не освобождает виновную Сторону от выполнения договорных обязательств в натуре.

8.4. Каждая из сторон не несёт ответственность по обязательствам другой Стороны, не связанной с исполнением настоящего Договора.

8.5. 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 законодательном Украины.

8.6. 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.

8.7. В случае выявления нарушений в сфере градостроительства при реализации данного договора, ответственность за данные нарушения в полном объеме несет «Созаказчик».

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 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.

9.2. При заключении Договор подряда с соответствующей подрядной организацией «Восточний» обязан возложить риск случайного уничтожения или повреждения Объекта строительства до сдачи его в эксплуатацию на Подрядчика.

10. Срок действия договора



СВІДЧЕННЯ

[Handwritten signature]

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

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

10.3. 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.

11. Другие условия договора

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

11.2. В части отношений, не предусмотренных настоящим договором, Стороны руководствуются обычаями делового оборота, законодательными актами Украины.

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

11.4. Описание приложений:

Приложение № 1 – договор аренды земельного участка.

Приложение № 2 – акт передачи строительной площадки.

Приложение № 3 – Акт распределения долей

13. Юридические адреса и реквизиты Сторон

Землепользователь-Заказчик

ООО «Магазин № 60»

99040, г. Севастополь, ул. Коломыйца 11-А
р/с 2600201884341 в ПАО «Укрэксимбанк»
МФО 384986 ОКПО 24037462
ИНН 240374627024
Св-во:100289326
Общая система налогообложения

Директор

М.П.

С.Н. Дмитриченко



Созаказчик:

ОК ЖСК «Восточный»

99059, г. Севастополь, проспект Героев
Сталинграда, д. 38, кв. 37
р/с № 26008011061480 в ПАТ
«Укрсоцбанк», МФО 300023
ОКПО 38930174
Неприбыльная организация

Председатель правления

Ю.А. Носкова

М.П.



АКТ № 1

приёма-передачи строительной площадки

г. Севастополь

28 ноября 2013 г.

Комиссия в составе:

Представителя «Землепользователя –Заказчика» - директора ООО «Магазин № 60»
Дмитриченко С. Н.

Представителя «Созаказчика» – председателя ОК ЖСК «Восточный» Ю.А. Носковой
составили настоящий акт в подтверждение того, что во исполнение п.3.2 Договора на
выполнение функций созаказчика № 127/11/13 от 28 ноября 2013 года г.
«Землепользователем –Заказчиком» передана, а «Созаказчиком» принята строительная
площадка по адресу: г.Севастополь, ул.Генерала Коломийца, 11-Б, площадью 1596,25
кв.м. для строительства многоэтажного жилого дома путем реконструкции здания
стеклопункта.

При этом передано здание стеклопункта, принадлежащее ООО «Магазин № 60» на
основании договора № 165/40/к купли-продажи государственного имущества от
31.01.1996 г.

Настоящий акт составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.

Сдал:

От Землепользователя -Заказчика



С.Н.Дмитриченко

Принял:

От Созаказчика



Ю. А. Носкова