

ДОГОВОР №59/11
о совместной инвестиционной деятельности

г. Санкт-Петербург

«21» ноября 2012 г.

Гражданка Российской Федерации **Соколенко Татьяна Николаевна**, 31.12.1952 года рождения, паспорт 5806 865276, выданный Управлением внутренних дел г. Псков 12.10.2006г., зарегистрированная по адресу: г. Псков, ул. Юбилейная, д. 50, кв. 52, именуемая в дальнейшем **«Сторона 1»**, и

Общество с ограниченной ответственностью «Аксиома» (ИНН 7813468038, ОГРН 1107847093903, юридический адрес: 197101, Санкт-Петербург, ул. Воскова, д. 22, лит. Б, пом. 3Н) в лице Генерального директора Махнова Алексея Львовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Сторона 2»**,

совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего Договора является совместная деятельность Сторон по реализации инвестиционного проекта – строительство многоквартирного жилого дома на земельном участке, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Большая Озерная, дом 59, лит. А, кадастровый номер 78:36:5421:10 – далее **«Объект»**.

1.2. Основные проектные характеристики Объекта:

Общая площадь – не менее 9500 кв.м.,

Общая площадь квартир – не менее 7200 кв.м.

Общее количество квартир – не менее 52 квартир

Площадь подземного паркинга не менее 1100 кв.м.

1.3. Планируемый срок ввода Объекта в эксплуатацию – 2 квартал 2014 года.

1.4. Датой окончания реализации инвестиционного проекта считается дата сдачи Объекта в эксплуатацию.

1.5. Результатом инвестиционной деятельности Сторон после ввода Объекта в эксплуатацию является следующее:

1.5.1. У Стороны 1 возникает право частной собственности на 1 (одну) квартиру в составе Объекта площадью не менее 60 (шестидесяти) кв.м. Точные характеристики квартиры устанавливаются дополнительным соглашением Сторон после ввода Объекта в эксплуатацию.

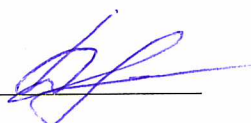
1.5.2. У Стороны 2 возникает право частной собственности на все помещения Объекта, в том числе жилые помещения (квартиры), нежилые помещения, места общего пользования, вспомогательные, технологические и прочие помещения, за исключением квартиры, указанной в п.1.5.1. настоящего Договора, право собственности на которую переходит Стороне 1 на условиях настоящего Договора.

1.6. В рамках реализации инвестиционного проекта Сторона 1 предоставляет Стороне 2 во владение и пользование, а Сторона 2 принимает у Стороны 1 земельный участок площадью 7066 (семь тысяч шестьдесят шесть) кв.м., расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Большая Озерная, дом 59. Лит. А, кадастровый номер 78:36:5421:10 (далее – **Участок**).

1.7. В рамках реализации инвестиционного проекта Сторона 1 передает, а Сторона 2 принимает на себя функции заказчика-застройщика и инвестора, в т.ч. права:

- осуществлять самостоятельно или по договорам с третьими лицами проектирование Объекта,
- осуществлять самостоятельно или по договорам с третьими лицами строительство Объекта,
- осуществлять необходимый контроль в отношении проектирования и строительства Объекта,
- производить финансирование проектирования и строительства Объекта в соответствии с разработанной проектной документацией, привлекать для финансирования строительства Объекта третьи лица по своему усмотрению и от собственного имени

Сторона 1 _____



Сторона 2 _____



- осуществлять сдачу объекта в эксплуатацию, передачу его эксплуатирующей организации и заселение квартир.

1.8 Сторона 1 владеет Участком на правах аренды на основании договора № 02/ЗД-07929 аренды земельного участка от 25 июля 2011 года. Границы Участка обозначены на прилагаемом к договору аренды плане земельного участка, являющегося его неотъемлемой частью.

1.9. По окончании строительства Объекта после ввода Объекта в эксплуатацию Сторона 1 обязуется передать свои права на Участок всем собственникам всех помещений (жилых, нежилых и прочих), входящих в состав Объекта в соответствии с действующим законодательством.

1.10. Стороны установили период исполнения инвестиционного договора в срок до 31 декабря 2014 года. При необходимости продлить срок исполнения инвестиционного договора Стороны заключают дополнительное соглашение.

2. Порядок финансирования инвестиционного проекта

2.1. Финансирование строительства Объекта осуществляется «Стороной 2» самостоятельно. Для целей финансирования строительства Объекта Сторона 2 вправе привлекать финансирование от третьих лиц, в том числе заключать договора по продаже квартир и иных помещений в Объекте с гражданами и организациями по своему усмотрению. Такие договора заключаются Стороной 2 без согласования со Стороной 1 от собственного имени. Ответственность за исполнение таких договоров лежит на Стороне 2.

2.2. Всю ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнения обязательств, возникших перед третьими лицами, в связи с привлечением финансирования, осуществлением проектирования и строительства Объекта, несет Сторона 2.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. «Сторона 2»:

3.1.1. На стадии предпроектной проработки и подготовки к строительству:

- выполняет подготовительные работы,
- получает согласования и технические условия на подключение Объекта к инженерно-техническим сетям,
- подготавливает исходные данные для разработки проектной документации,
- согласовывает архитектурно-планировочное решение,
- выбирает проектные и изыскательские организации и заключает с ними договоры на выполнение соответствующих проектных и изыскательских работ,
- выбирает поставщиков материалов, подрядчиков на выполнение работ и заключает с ними договоры.

3.1.2. В области подготовки и использования строительной площадки выполняет следующие работы:

- оформляет разрешение на производство работ;
- назначает лицо, ответственное за строительную площадку, или передает эту ответственность строительной или иной организации;
- получает разрешение соответствующих эксплуатационных органов на использование на период строительного-монтажных работ действующих коммуникаций, источников газо-, паро-, водо- и энергоснабжения;
- оформляет документы на снос строений и очистку территории от мешающих строительству объектов;
- определяет объемы и места вывоза и завоза грунта и плодородного слоя;
- создает геодезическую разбивочную основу для строительства;
- выполняет разбивку осей и трасс зданий и сооружений;
- проводит переговоры с владельцами строений, подлежащих сносу;
- производит расчет остаточной стоимости сносимых строений или получает справку об остаточной стоимости сносимых сооружений от их владельца;
- получает разрешение на производство работ в зоне подземных коммуникаций и инженерных сооружений;
- организует контроль за деформациями и состоянием зданий и сооружений в зоне влияния работ по созданию Объекта.

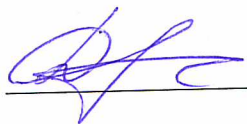


3.1.3. В области контроля надзора за ходом строительства:

- утверждает перечень лиц, уполномоченных осуществлять контроль и технический надзор за проведением строительно-монтажных работ и проверку качества используемых материалов, конструкций и оборудования, принимает скрытые и законченные работы и дает предписания о прекращении или временной приостановке работ, с правом передачи части своих полномочий по техническому надзору лицу, имеющему соответствующую лицензию;
- регистрирует в государственных контролирующих органах должностных лиц, ответственных за проведение работ повышенной опасности и соблюдение специальных требований поднадзорных служб;
- получает разрешение на выполнение строительно-монтажных работ;
- передает подрядчику документы, необходимые согласования и разрешения;
- осуществляет вынос в натуру границ участка, красных линий и других линий застройки, высотных отметок, осей зданий и сооружений, трасс инженерных коммуникаций, а также границ стройплощадки;
- создает и передает строительной организации геодезическую разбивочную основу;
- принимает на баланс или ответственное хранение здания и сооружения, в том числе временные, построенные на строительной площадке после передачи ее под строительство Объекта;
- сообщает подрядчику установленные места складирования и вывоза грунта, мусора, материалов от разборки, точки подключения к действующим сетям;
- передает подрядчику в производство работ утвержденную и прошедшую экспертизу проектно-сметную документацию в количестве, необходимом для выполнения работ подрядчика и привлеченных организаций;
- утверждает графики выполнения работ;
- согласовывает подрядчику перечень планируемых поставщиков, материалов и привлекаемых сторонних организаций для выполнения отдельных видов работ и монтажа оборудования;
- проверяет наличие необходимых лицензий и сертификатов у исполнителей работ и поставщиков материалов;
- принимает решение о необходимости авторского надзора проектной организации, шефмонтажных услуг производителей оборудования и заключает договоры на выполнение вышеуказанных работ;
- устанавливает порядок ведения исполнительной и производственной документации;
- дает указания подрядчику о конкретном составе приемосдаточной и исполнительной документации, необходимой для приема Объекта в эксплуатацию;
- осуществляет контроль и технический надзор за строительством, стоимостью и качеством работ, проектов, сметных расчетов и договорными ценами, строительными нормами и правилами;
- контролирует выполнение графика производства работ;
- производит освидетельствование скрытых работ и промежуточную приемку ответственных конструкций;
- в необходимых случаях организует внесение изменений в проектно-сметную документацию;
- при обнаружении отступлений от проекта, использования материалов и выполненных работ, качество которых не отвечает требованиям ТУ, ГОСТ, СниП, дает предписание о приостановке работ и исправлении обнаруженных дефектов;
- представляет документы, необходимые для приемки Объекта в эксплуатацию;
- организует приемку и ввод в эксплуатацию законченного строительством Объекта.

3.1.4. В области финансирования, учета, отчетности и аудита:

- составляет смету расходов по строительству Объекта;
- самостоятельно определяет источники финансирования работ по строительству Объекта
- перечисляет подрядчикам и поставщикам обусловленный договором аванс;
- представляет в соответствующие государственные органы материалы по итогам хозяйственной деятельности, другие отчетные данные и необходимую информацию о результатах



производственной и финансовой деятельности за отчетный период и выплачивает в установленные сроки налоги и платежи.

3.1.5. Самостоятельно определяет способы выполнения работ по строительству в соответствии с разработанной проектной документацией.

3.1.6. Несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, возникших перед третьими лицами в связи с осуществлением строительства.

3.1.7. Несет ответственность перед государственными контрольными и надзорными органами за соблюдение действующих правил и нормативов строительства. Выплата любых штрафов, пеней, наложенных административными, государственными органами в связи с нарушением законодательства при строительстве производится «Стороной 2» за счет собственных средств.

3.2. «Сторона 1»:

3.2.1. Гарантирует, что обладает всеми необходимыми правами в отношении земельного участка, предоставляемого для выполнения работ, что подтверждается Договором аренды земельного участка №02/ЗД-07929 от 25.07.11г., заключенным между Комитетом по управлению имуществом Санкт-Петербурга и Соколенко Т.Н.

Копия вышеуказанного договора является Приложением №2 к настоящему договору и его неотъемлемой частью.

4. Порядок разрешения споров. Ответственность Сторон

4.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

4.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров между Сторонами они подлежат рассмотрению в арбитражном суде в установленном законом порядке.

4.3. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации.

5. Заключительные положения

5.1. Настоящий Договор действует с момента заключения и до 31.12.2014 года включительно. При необходимости продлить срок действия Договора, Стороны заключают дополнительное соглашение.

5.2. Настоящий Договор может быть расторгнут Сторонами по соглашению Сторон, а также по иным основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

5. Реквизиты и подписи Сторон

Сторона 1

Соколенко Татьяна Николаевна

Паспорт 5806 865276, выдан Управлением внутренних дел г. Псков 12.10.2006г.

Зарегистрирована по адресу: г. Псков, ул. Юбилейная, д. 50, кв. 52



Т.Н. Соколенко

Сторона 2

ООО «Аксиома»

197101, г. Санкт-Петербург, ул. Воскова, д. 22, лит. Б. пом. 3Н

ИНН 7813468038 КПП 781301001

р/сч 40702810400050001119 в филиале Санкт-Петербург «НОМОС-БАНКа» (ОАО)

30101810200000000720

БИК 044030720



Генеральный директор

А.Л. Махнов

Сторона 1



Сторона 2

