

ДОГОВОР

простого товарищества на строительство административного здания

г. _____

« ____ » _____ 2020 г.

_____ в лице
_____, действующего на основании
_____, именуемый в дальнейшем «**Товарищ-**
1», с одной стороны, и _____ в лице
_____, действующего на основании
_____, именуемый в дальнейшем «**Товарищ-**
2», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в
дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- 1.1. Распорядительный документ (акт) – акт или утверждающая, согласовательная надпись полномочного органа, который в соответствии с действующим порядком является достаточным основанием для реализации тех или иных мероприятий в рамках проекта строительства.
- 1.2. Заказчик – имеющая специальную лицензию организация, осуществляющая обеспечение проектирования и строительства объекта.
- 1.3. Общая площадь объекта – сумма площадей (полезных, общего пользования, чердачных), измеряемая по внутренним поверхностям стен.
- 1.4. Площадь общего пользования – общая площадь лестничных клеток, коридоров, входных холлов и т.п.
- 1.5. Площадь помещений инженерного назначения – общая площадь помещений для размещения инженерного оборудования и коммуникаций и помещений для размещения обслуживающего персонала.
- 1.6. Понятия и определения, перечисленные в настоящей статье, применяются в указанных значениях Сторонами независимо от того, употребляются ли они в единственном или множественном числе, написаны они заглавными или прописными буквами, за исключением случаев, когда в настоящем договоре из смысла конкретной статьи или пункта прямо не вытекает иное значение.
- 1.7. Понятия и определения, не перечисленные в настоящей статье, применяются в значениях, указанных в нормативно-правовых и нормативно-технических актах, за исключением случаев, когда в настоящем договоре из смысла конкретной статьи или пункта прямо не вытекает иное значение.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору Товарищи обязуются соединить свои вклады и совместно действовать без образования юридического лица с целью строительства административного здания общей площадью _____ кв. м по адресу: _____, в дальнейшем именуемого «Объект».

2.2. Строительство указанного выше административного здания осуществляется Товарищами без извлечения прибыли для удовлетворения собственных потребностей в офисных помещениях.

2.3. Строительство Объекта будет осуществляться на земельном участке площадью _____ кв. м, расположенном по указанному в п.2.1 настоящего договора адресу, находящемся в долгосрочной аренде сроком на _____ лет у Товарища-1 по договору аренды земельного участка № _____ от «__» _____ 2020 г. и _____.
Кадастровый план земельного участка прилагается.

2.4. Товарищ-1 гарантирует, что указанный в п.2.3 настоящего договора земельный участок на момент подписания настоящего договора 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 РФ, не обременен какими-либо иными правами третьих лиц, за исключением арендодателя.

3. ВКЛАДЫ ТОВАРИЩЕЙ, ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО И ВЕДЕНИЕ ОБЩИХ ДЕЛ

3.1. Вкладом Товарища-1 по настоящему договору является право аренды земельного участка, расположенного по адресу: _____. Вклад Товарища-1 оценивается в размере _____% в общем имуществе Товарищей.

3.2. Вкладом Товарища-2 являются:

1. денежные средства, уплачиваемые им в порядке, предусмотренном настоящим договором;
2. выполнение функций Заказчика по строительству Объекта и внешних инженерных коммуникаций, если Товарищем-1 не будет привлечен иной заказчик;
3. выполнение функций генерального подрядчика или, при наличии письменного согласия Товарища-1, привлечение другого лица в качестве генерального подрядчика, договор с которым будет заключаться Товарищем-1.

Вклад Товарища-2 по настоящему договору оценивается в _____% в общем имуществе Товарищей.

3.3. Внесенное Товарищем-1 право аренды используется Товарищами в общих интересах. Вклад Товарища-2, технико-экономическое обоснование строительства Объекта, внесенное Товарищем-1, иное внесенное Товарищами имущество, которым они обладали по основаниям, отличным от права собственности, используется в интересах всех Товарищей и составляет наряду с имуществом, находящимся в их общей собственности, а также построенный Объект признаются общей долевой собственностью Товарищей.

3.4. В период строительства незавершенный строительством Объект, материалы, конструкции, детали и т.д. находятся на общем балансе Товарищей. Ведение бухгалтерского учета и направление отчетности в отношении общего имущества Товарищей по настоящему договору осуществляет Товарищ-2.

3.5. Общие дела по настоящему договору будут вести оба Товарища. В случае прекращения действия соответствующей лицензии у одного из Товарищей дела по лицензируемым видам деятельности ведет Товарищ, имеющий на это право в соответствии с действующим законодательством и лицензией.

3.6. По окончании строительства Объекта все виды площадей в нем (полезных, общего пользования, помещений инженерного назначения) распределяются между Сторонами в соответствии с Приложением №1 к настоящему договору следующим образом:

3.6.1. _____% общей площади передается на праве собственности Товарищу-1.

3.6.2. _____% общей площади передается на праве собственности Товарищу-2.

3.7. Указанное в п.3.6 настоящего договора процентное соотношение не подлежит изменению в зависимости от фактических затрат Сторон на исполнение своих обязательств по настоящему договору.

3.8. В Приложении №1 к настоящему договору приведено предварительное распределение площадей между Сторонами, которое должно быть учтено при разработке рабочих чертежей для обеспечения:

1. изолированных входов в здание каждой из Сторон;
2. неразрывности технологических процессов, удобства обслуживания оборудования и инженерных коммуникаций, отдельного учета электроэнергии и коммунальных услуг;
3. оптимального закрепления зон благоустройства и оформления отдельных договорных отношений с Комитетом по земельным ресурсам.

4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

4.1. Обязанности Товарища-1:

4.1.1. Предоставить вклад в общее имущество согласно п.3.1 настоящего договора в течение _____ после его заключения.

4.1.2. При необходимости привлекать на основании договора Заказчика для строительства Объекта, осуществлять руководство и контроль его деятельности, оплачивать его услуги за счет денежных средств, внесенных Товарищем-2.

4.1.3. Своевременно уплачивать арендные платежи за счет денежных средств Товарища-2 по договору аренды земельного участка и отдельно заключаемым по мере необходимости договорам краткосрочной аренды земельных участков на период до ввода Объекта в эксплуатацию.

4.1.4. Совместно с Товарищем-2 участвовать в проведении рабочей и государственной комиссий по приемке законченного строительством Объекта.

4.1.5. Осуществлять в установленном действующим законодательством РФ порядке регистрацию настоящего договора в компетентных государственных органах за счет средств Товарища-2.

4.2. Обязанности Товарища-2:

4.2.1. Осуществлять непрерывное и достаточное для своевременной (в соответствии с действующими нормами продолжительности строительства) сдачи Объекта в эксплуатацию финансирование инвестиционного проекта на условиях, указанных в п.3.2 настоящего договора. Товарищ-2 обязуется в течение _____ с момента подписания настоящего договора полностью исполнить свои обязательства по финансированию, строительству и сдаче Объекта в эксплуатацию.

4.2.2. Выполнять функции генерального подрядчика по строительству Объекта и внешних инженерных коммуникаций или, при наличии письменного согласия Товарища-1, привлечь другое лицо в качестве генерального подрядчика, договор с которым будет заключаться Товарищем-1. В случае возложения обязанностей генерального подрядчика на Товарища-2 Сторонами будет подписано дополнительное соглашение об условиях выполнения им этих обязанностей.

4.2.3. Совместно с Товарищем-1 участвовать в проведении рабочей и государственной комиссий по приемке законченного строительством Объекта.

4.3. Любая из Сторон имеет право своевременно и оперативно получать от другой Стороны информацию о ходе выполнения всех обязательств по настоящему договору и осуществлять контроль хода их выполнения.

4.4. В отношении с третьими лицами полномочия каждой из Сторон совершать любые сделки от имени Сторон (в том числе перечисление денежных средств и передача иного имущества) во исполнение настоящего договора должны подтверждаться доверенностью, выданной другой Стороной, и письменным согласием другой Стороны.

4.5. Сторона, желающая составить акт сдачи-приемки или выполнения обязательств по финансированию, а также иных обязательств по настоящему договору либо любой другой документ, требующий согласования, передает другой Стороне проект такого акта с приложением соответствующих документов. Другая Сторона в течение _____ рабочих дней с даты получения проекта акта (документа) подписывает его или представляет другой Стороне письменный мотивированный отказ.

5. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПЛОЩАДЕЙ

5.1. Не позже _____ после проведения обмера здания БТИ Стороны фиксируют в протоколе, который является неотъемлемой частью настоящего договора, уточненное распределение площадей Объекта, которое не должно противоречить процентному распределению данных площадей в соответствии с п.3.6 настоящего договора. В случае нарушения срока подписания данного протокола или отказа в подписании данного протокола все возможные связанные с этой задержкой дополнительные издержки (арендную плату, плату за коммунальные услуги и т.п.) обязана взять на себя виновная Сторона, по чьей инициативе вносятся изменения в ранее согласованное распределение площадей (Приложение №2 к настоящему договору).

5.2. Каждая Сторона, имеющая намерение каким-либо образом обременить свою долю в общем имуществе Сторон (заклад, ипотека и т.д.), обязана получить письменное согласие на это от другой Стороны.

5.3. После распределения площадей в построенном Объекте Стороны самостоятельно оформляют земельные отношения и права собственности на недвижимое имущество в установленном законодательством порядке.

5.4. В случае если одна из Сторон пожелает продать свою долю третьим лицам, другая Сторона имеет приоритетное право на покупку этой доли по цене, предложенной третьим лицам, в течение _____ дней с момента выставления указанной доли на продажу.

5.5. Стороны вправе по письменному согласию друг с другом уступить свои права по договору третьему лицу полностью или частично при условии принятия последним условий и обязательств по настоящему договору. При этом все дополнительные издержки, связанные с такими действиями (в том числе с задержкой в сроках строительства), принимает на себя Сторона – инициатор таких действий, а сумма этих издержек учитывается в уменьшение причитающейся Стороне – инициатору доли в незавершенном строительстве. При переуступке прав после завершения строительства Объекта доля каждой Стороны определяется согласно п.п. 3.6 и 5.1 настоящего договора.

5.6. Права аренды на земельный участок площадью _____ кв. м, расположенный по адресу: _____, после ввода Объекта в эксплуатацию переоформляются в установленном законодательством порядке в соответствии с дополнительным соглашением, которое является неотъемлемой частью настоящего договора, или на одну из Сторон, или на каждую из Сторон по отдельности в процентном соотношении от выделенной в право собственности каждой из Сторон доли Объекта.

5.7. С момента ввода в эксплуатацию Объекта по настоящему договору Стороны обязуются из собственных средств осуществлять арендные платежи за аренду указанного земельного участка площадью _____ кв. м в течение всего срока действия арендных правоотношений в следующем объеме: _____ % всех арендных платежей за весь вышеуказанный земельный участок осуществляет за свой счет Товарищ-2 или лицо, которому Товарищ-2 передал или уступил свое право собственности на Объект; _____ % всех арендных платежей за весь вышеуказанный земельный участок осуществляет за свой счет Товарищ-1 или лицо, которому Товарищ-1 передал или уступил свое право собственности на Объект.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны обязуются выполнять свои обязательства в полном объеме и в соответствии с условиями настоящего договора. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору виновная Сторона несет ответственность в соответствии с законодательством РФ и настоящим договором.

6.2. В случае нарушения Товарищем-2 сроков исполнения своих обязательств по настоящему договору он уплачивает Товарищу-1 штраф в размере _____ рублей за каждый день просрочки.

6.3. В случае нарушения Товарищем-2 сроков исполнения своих обязательств по настоящему договору на срок _____ и более календарных дней Товарищ-1 приобретает право за счет собственных или привлеченных средств выполнить соответствующие действия по настоящему договору. В таком случае доля Товарища-1 в Объекте подлежит пропорциональному увеличению, а доля Товарища-2 - соответственно, уменьшению.

6.4. В случае нарушения срока, предусмотренного п.4.2.1 настоящего договора, кроме штрафа, предусмотренного п.6.2 настоящего договора, Товарищ-2 обязуется уплатить Товарищу-1 штраф в размере _____ рублей за каждый календарный месяц просрочки исполнения обязательств.

6.5. В случае нарушения Товарищем-1 сроков исполнения своих обязательств по настоящему договору он уплачивает Товарищу-2 штраф в размере _____ рублей за каждый день просрочки. Штраф уплачивается Товарищем-1 только при наличии его вины в нарушении сроков исполнения его обязательств по настоящему договору.

6.6. Возмещение убытков и уплата неустойки не освобождают виновную Сторону от исполнения обязательств по договору.

6.7. Стороны в обязательном и срочном порядке информируют друг друга о наступлении банкротства, судебном разбирательстве, аресте имущества, активов, банковских счетов, а также о других административных и правовых воздействиях на юридическое лицо каждой из Сторон.

6.8. Стороны 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.

6.9. Сторона, которая не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему договору, незамедлительно, в течение _____ с момента наступления обстоятельств непреодолимой силы информирует другую Сторону в письменном виде о начале действия указанных обстоятельств.

6.10. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более _____, каждая из Сторон может расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, если не было достигнуто соглашение об альтернативных путях исполнения настоящего договора.

6.11. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Стороны права ссылаться на указанные обстоятельства как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Исполнение Товарищем-2 условий настоящего договора будет обеспечиваться банковской гарантией _____ банка на основании отдельного договора, который Товарищ-2 должен заключить в срок до _____.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до исполнения Сторонами всех своих обязательств по настоящему договору.

8.2. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут по взаимному письменному соглашению Сторон, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

8.3. Товарищ-1 имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае, если:

- Товарищ-2 вне зависимости от причин не исполняет свои обязательства по уплате денежных средств в течение _____ . В этом случае незавершенный строительством

Объект передается Товарищу-1 (с выплатой компенсации Товарищу-2 в размере _____ рублей);

- Товарищ-2 в течение _____ не выполняет свои обязанности генерального подрядчика (если они на него были возложены). В этом случае незавершенный строительством Объект передается Товарищу-1 (с выплатой компенсации Товарищу-2 в размере _____ рублей);
- Товарищ-2 нарушил срок, установленный подп. 4.2.1 настоящего договора, на _____. В этом случае незавершенный строительством Объект передается Товарищу-1 (с выплатой компенсации Товарищу-2 в размере _____ рублей).

8.4. Все споры и/или разногласия по исполнению настоящего договора или в связи с ним будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами, а в случае не достижения согласия подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. _____.

8.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они письменно оформлены и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

8.6. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.7. Договор составлен на русском языке в _____ экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

- Приложение №1. Распределение площадей между Сторонами.
- Приложение №2. Протокол уточненного распределения площадей с учетом данных БТИ.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Товарищ-1

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

Товарищ-2

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

11. ПОДПИСИ СТОРОН

Товарищ-1 _____

Товарищ-2 _____