

Договор о совместной деятельности

Кыргызская Республика, г. Бишкек

Двадцать второе августа две тысячи двадцать третьего года

Общество с ограниченной ответственностью «SkyLand Service» (СкайЛэнд Сервис), в лице Генерального директора Эркинбаева Маджика Чынгызовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник-1» с одной стороны,

и, **Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «Нурзаман»**, свидетельство о государственной перерегистрации серии ГПЮ №0059898 от 30.03.2023 года, регистрационный номер 157645-3301-ООО, код ОКПО 27324251, ИНН: 02403201610122, юридический адрес: город Бишкек, ул. А. Дуйшеева, дом 8, в лице Генерального директора **Каарыева Кудурета Давлетбековича**, 08.07.1996 года рождения, паспорт серии ID 1411146, выдан МКК 211031 от 27.09.2019 года, зарегистрированного по адресу: г.Бишкек, ул. Токтоналиева, дом 147, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник-2», с другой стороны, при совместном упоминании Участники или Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Участники обязуются соединить свои вклады и совместно действовать в целях осуществления капитального строительства комплекса многоэтажных жилых домов с нежилыми помещениями и подземным паркингом на земельном участке: мерою 0,06 га по адресу: г. Бишкек, ул. Арстанбека Дуйшеева, дом 9, с идентификационным кодом: 1-04-13-0033-0537; и мерою 0,108 га по адресу: г. Бишкек, ул. Арстанбека Дуйшеева, 11, с идентификационным кодом: 1-04-13-0033-0610; в дальнейшем «Объект», на условиях, определенных настоящим Договором.

1.2. Обязательными условиями осуществления капитального строительства Объекта являются вклады Участников.

1.3. Целью осуществления капитального строительства и сдачи в эксплуатацию Объекта является распределение результатов строительства (объекта) в виде выдела Участникам долей в соответствии с условиями настоящего Договора.

2. Вклады участников

2.1. Вкладом Участников признается все то, что они вносят в общее дело, в частности денежные средства, право на недвижимое имущество, иное имущество и материальные ценности, профессиональные знания, навыки и умения, а также деловая репутация.

Для достижения цели настоящего договора, определенной в п.1.1 настоящего Договора, Участники обязуются внести следующие вклады в совместную деятельность:

2.2. «Участник-1» в качестве вклада вносит: - земельный участок временного пользования, мерою 0,06 га, расположенный по адресу: г. Бишкек, ул. Арстанбека Дуйшеева, дом 9, с идентификационным кодом: 1-04-13-0033-0537; принадлежащий на основании Договора аренды земельного участка от 15.06.2021 года за №101-2021-127349, удостоверение на право временного пользования земельным участком серии В №090966, и

- земельный участок временного пользования, мерою 0,108 га, расположенный по адресу: г. Бишкек, ул. Арстанбека Дуйшеева, 11, с идентификационным кодом: 1-04-13-0033-0610, принадлежащий на основании Договора аренды земельного участка от 15.08.2023 года за №101-2023-197335, удостоверение на право временного пользования земельным участком серии В №0108957

далее по тексту «Земельный участок».

2.3. «Участник-2» в качестве вклада самостоятельно и за свой счет:

- 1) осуществляет финансирование разработки проектно-сметной и разрешительной документации, финансирование от начала до завершения строительства и сдачи «Объекта» в эксплуатацию, а также непосредственное строительство Объекта, со всеми инженерными сетями, коммуникациями, своей рабочей силой и технологическим оборудованием в соответствии с утвержденной проектной документацией;
- 2) при необходимости – корректура архитектурно-планировочных условий, корректура инженерно-технических условий;
- 3) прохождение государственной экспертизы ПСД, получение разрешительной документации на строительство Объекта, расходы по рекламированию;
- 4) организация и осуществление (выполнение) строительно-монтажных и прочих работ, связанных с капитальным строительством и сдачей в эксплуатацию Объекта, собственными силами и средствами, а также путем привлечения третьих лиц по договорам подряда;
- 5) профессиональные знания, навыки, и умения, а также деловая репутация и деловые связи в сфере капитального строительства многоквартирных жилых домов.

2.4. «Участник-2» осуществляет строительство Объекта на основании разрешительных документов и проектно-сметной документации, утвержденных и согласованных уполномоченными органами Кыргызской Республики.

3. Права и обязанности сторон

3.1. «Участник-1» обязуется:

3.1.1. Не передавать право собственности и пользования на «Земельный участок» третьим лицам, не закладывать и не обременять «Земельный участок» другими правами и обязательствами;

3.1.2. «Участник-1» гарантирует, что является законным правообладателем права временного пользования «Земельным участком», а также, что «Земельный участок» на момент подписания настоящего Договора не заложен, не передан третьим лицам на правах аренды, не обременены правами третьих лиц, отсутствуют какие-либо споры и разбирательства по данному «Земельному участку».

3.1.3. В течение 3-х рабочих дней с момента подписания настоящего Договора передать Участнику -2 земельный участок по акту приема передачи с уплатой всех налогов, коммунальных счетов и других платежей, образовавшихся на дату подписания настоящего договора;

3.1.4. После сдачи Объекта в эксплуатацию и получения письменного согласия от Участника-2, безвозмездно передать право на земельный участок Товариществу собственного жилья, созданному будущими владельцами квартир и нежилых помещений в Объекте.

3.1.5. Не вмешиваться в финансовую и хозяйственную деятельность Участника-2 при осуществлении строительства объекта.

3.2. «Участник-2» обязуется:

3.2.1. Осуществить комплекс организационных, финансовых и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Объекта, в соответствии с согласованной уполномоченными органами проектной документацией и сроками строительства;

3.2.2. Получить разрешения на строительно-монтажные работы, в срок не позднее 6 (шесть) месяцев с момента подписания настоящего договора и осуществить строительство Объекта, в срок не позднее 30 (тридцати) месяцев с момента получения разрешения на строительно-монтажные работы и предоставления «Участником-1» строительной площадки;

3.2.3. Осуществить капитальное строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, а также осуществить строительство каркаса здания с кровлей, с устройством стяжки пола, штукатурку стен, прокладки электрических проводов, установки счетчиков электроэнергии, газа, воды, установить лифт, благоустроить прилегающую территорию;

3.2.4. Выполнить наружные инженерные сети; канализация, водопровод, газоснабжение, электроснабжение, а также осуществить подключение к системе городского коммунального хозяйства;

3.2.5. Выполнить своими силами, а также силами привлекаемых третьих лиц, все работы по капитальному строительству Объекта, неся при этом полную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по выполнению указанных работ;

3.3.1. «Участник-2» вправе заключать договоры с третьим лицами (договора долевого участия, предварительные договора купли-продажи и т.д.) и передавать им имущественные права на жилые и нежилые помещения в Объекте строительства, в рамках доли оговоренной настоящим Договором и Соглашением об определении доли которая будет являться неотъемлемой частью Договора, на условиях по собственному усмотрению без согласия «Участника-1».

3.3.2. «Участник-2» самостоятельно и за свой счет осуществляет управление всеми делами, связанными с капитальным строительством и сдачей «Объекта» в эксплуатацию, уплачивает все виды налогов, платежей за коммунальные услуги, арендных платежей за «Земельный участок» и прочие расходы по «Земельному участку»

4. Доли Участников

4.1. Доля «Участника-1» составляет:

-300 (триста) квадратных метров полезной площади, подлежащих продаже коммерческих помещений, готовых «под самоотделку» на первом этаже;

-300 (триста) квадратных метров полезной площади, подлежащих продаже коммерческих помещений, готовых «под самоотделку» на втором этаже;

-1400 (одна тысяча четыреста) квадратных метров полезной площади, подлежащих продаже жилых помещений, готовых «под самоотделку» пропорционально со всех остальных этажей;

20 (двадцать) % автопаркинга, расположенных под коммерческими помещениями «Участника-1». 4.2. Доля «Участника-2» составляет оставшаяся часть жилых, коммерческих помещений и автопаркинга, кроме доли Участника-1 указанных в п.4.1 настоящего договора.

4.3. Распределение между Сторонами жилых, коммерческих помещений и автопаркинга, их характеристики, а также процедура уступки права на причитающуюся долю «Участника-1» третьим лицам, будут определены дополнительным соглашением к настоящему договору и являются неотъемлемой частью настоящего Договора. Соглашение будет составлено исходя из окончательного Проекта.

4.4. Процентное соотношение доли каждого из Сторон изменению не подлежат, за исключением случаев, если будет достигнуто взаимное соглашение сторон по данному вопросу, оформленное в письменной форме в виде дополнительного соглашения к настоящему Договору.

4.5. Стороны условились, что «Участник-1» вправе после завершения капитального строительства и приемки Объекта государственной комиссией в эксплуатацию письменно запросить у Застройщика передачи своей доли, определённой согласно п. 4.1. настоящего Договора, путем подписания соглашения об определении доли в натуре. Все расходы по оформлению прав на вновь построенное имущество стороны несут соразмерно своим долям.

4.6. Стороны согласились, что вся разрешительная документация на строительство должна быть выдана на имя «Участника-2», как и первичная регистрация права собственности (Акт приемки в эксплуатацию завершённого строительством объекта) на Объект будет осуществлена на имя «Участника-2».

4.7. Участник подтверждает, что собственником возводимых строений, а также строительных материалов, предназначенных для строительства Объекта, будет являться «Участник-2».

4.8. Номера квартир, будут являться строительными номерами и могут быть изменены в случае объединения квартир, либо после присвоения почтового адреса БГУЗИРПНИ.

5. Срок действия договора

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его обоими Участниками и действует до полного исполнения сторонами обязательств по данному Договору.

5.2. Окончание срока - действия настоящего Договора не освобождает стороны от исполнения обязательств по настоящему Договору, если они не были выполнены в течение его действия, а также от ответственности за его нарушения, имевших место до истечения срока действия настоящего Договора.

6. Особые условия

6.1. При выкупе земельного участка в собственность, 100% стоимость земельного участка оплачивает Участник-2

6.2. Изменения проектных решений при строительстве Объекта, нарушающие нормы и правила (СНиП), Закон Кыргызской Республики «О градостроительстве и архитектуре Кыргызской Республики» и утвержденный проект на Объект, Сторонами настоящего Договора не допускается.

7. Форс-мажор

7.1. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, вызванных прямо или косвенно проявлением, например, наводнения, пожара, землетрясения, эпидемии, военных конфликтов, военных переворотов, террористических актов, гражданских волнений, забастовок, административных или правительственных ограничений, оказывающих влияние на выполнение обязательств Сторонами по настоящему договору, или иных обстоятельств вне разумного контроля Сторон, сроки выполнения этих обязательств соразмерно отодвигаются на время действия указанных выше обстоятельств, если они значительно влияют на выполнение в срок всего Договора или той его части, которая подлежит выполнению после наступления обстоятельств форс-мажора.

7.2. Обе Стороны должны немедленно письменно известить друг друга о начале и окончании обстоятельств форс-мажора, препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7.3. В случае, если вследствие обстоятельств форс-мажора просрочка в выполнении обязательств по настоящему Договору составит более десяти дней, любая из Сторон вправе требовать изменения срока действия настоящего Договора. При этом ни одна из Сторон не вправе требовать возмещения возможных убытков.

8.Изменение, расторжение, прекращение договора

- 8.1. Изменение условий Договора, допускается по соглашению Сторон;
- 8.2. Все вносимые дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в течение десяти рабочих дней заключаются в той же форме в какой заключен настоящий договор дополнительным соглашением, подписанным обеими Сторонами.
- 8.3. Настоящий Договор, не может быть расторгнут в одностороннем порядке.

9. Порядок разрешения споров

- 9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров.
- 9.2. В случае невозможности урегулирования разногласий путем переговоров и возникновения спора по выполнению условий настоящего Договора, Стороны после реализации процедуры досудебного урегулирования разногласий (срок письменного предупреждения) вправе передать их на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством Кыргызской Республики.

10.Ответственность сторон

- 10.1. За неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение своих обязательств, «Участники» несут ответственность в соответствии с действующим законодательством КР и настоящим договором.
- 10.2. Ответственность «Участника-1»:
- 10.2.1. За несоблюдение обязательств, предусмотренных п. 3.1.3. «Участник-1» уплачивает «Участнику-2» штраф в размере 0,1 % от общей стоимости доли «Участника-1», указанной в п. 4.2. настоящего договора, за каждый день просрочки.
- 10.3. Ответственность «Участника-2»:
- 10.3.1. В случае нарушения «Участником-2» обязательств, предусмотренных п. 3.2.2 настоящего договора, «Участник-2» уплачивает «Участнику-1» штраф в размере 0,1 % от общей стоимости доли «Участника-2», указанной в п. 4.2. настоящего договора, за каждый день просрочки.
- 10.4. Для расчета суммы штрафов стоимость одного квадратного метра площади устанавливается в размере 500 (пятьсот) долларов США

11. Прочие условия

- 11.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору будут действительны только при условии, если они совершены в нотариальной форме и подписаны обеими Сторонами.
- 11.2. Стороны признают, что уведомления, отправленные на реквизиты Стороны считаются надлежаще исполненными, будь они отправлены по почте, либо на адрес электронной почты. Сторона изменившая свои реквизиты, должна уведомить об этом другую сторону в течении 1 календарного дня с момента изменения реквизитов, указав свои новые реквизиты, в ином случае, уведомления отправленные на прежние реквизиты считаются надлежаще исполненными и стороны не вправе ссылаться на иные обстоятельства.
- 11.3. Настоящий договор подлежит нотариальному удостоверению и регистрации в БГУЗИРПНИ и составлен в четырех идентичных друг-другу экземплярах, по одному для каждой стороны, третий экземпляр для Нотариальной конторы, четвертый экземпляр для Бишкекского филиала ГУ «Кадастр».

<p>«Участник-1»</p> <p>ОсОО «SkyLand Service» (Скайлэнд Сервис)</p> <p>ИНН: 00610201110090</p> <p>ОКПО: 27502586</p> <p>г.Бишкек, ул.Юнусалиева, д.52/3.</p> <p>ГНС 004 Первомайского р-на</p>	<p>«Участник-2»</p> <p>ОсОО СК «Нурзаман»</p> <p>Адрес: г.Бишкек, ул. Арстанбека Дуйшеева д.8.</p> <p>ИНН: 02403201610122</p> <p>ОКПО: 27324251</p> <p>Код ГНИ: 001 – Октябрьский р-н</p> <p>БИК: 128001</p> <p>Банк: ЗАО «Кыргызский Инвестиционно-Кредитный Банк»</p> <p>Р/с: 1280016048351277 (сом); 1280016048349863 (доллар)</p> <p>Тел./факс: 0(312) 88 11 11</p> <p>Website: www.nurzaman.kg</p> <p>E-mail: office@nurzaman.kg</p>
---	---

Договор подписан сторонами в моем присутствии, личность сторон установлена, их дееспособность, полномочия представителя, а также правоспособность юридического лица проверены.

Взыскано госпошлины сом

Нотариус



Прошито и пронумеровано
на _____ листе _____



БФПЗ, Карагостр
Произведена государственная регистрация
права в журнале
регистрации за № 1012023-205478
Идентификационный № 1-04-13-0033-0610
Адрес ул. А. Дуйшеева д. 11
25 08 2023
Регистратор Минтеев

БФПЗ, Карагостр
Произведена государственная регистрация
права в журнале
регистрации за № 1012023-205478
Идентификационный № 1-04-13-0033-0937
Адрес Токтобаева 99
25 08 2023
Регистратор Минтеев