

# ДОГОВОР

## паевого участия в строительстве

06 марта 2012г.

г. Симферополь

Общество с ограниченной ответственностью «Рич-плюс», именуемое в дальнейшем **ФИРМА**, в лице директора Бродянского Константина Валерьевича, действующего на основании Устава, и гражданин Украины Борисенко Николай Николаевич, паспорт № ВВ 592082 выдан 10.01.1999 г. Константиновским ГО УМВД Украины в Донецкой области, именуемый в дальнейшем **ПАЙЩИК**, а все вместе именуемые в дальнейшем **УЧАСТНИКИ**, заключили настоящий договор паевого участия в строительстве (далее - Договор) о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДОГОВОРА

**1.1. УЧАСТНИКИ** по настоящему договору обязуются совместно действовать без образования юридического лица на основе объединения своих паевых вкладов для достижения общей цели: строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов на земельных участках, площадью 3 га и 5 га, которые находятся в аренде у **ФИРМЫ** и расположены по ул. Козлова/Балаклавская в г. Симферополь АР Крым (именуемый в дальнейшем «Объект»).

### 2. ВЕДЕНИЕ ОБЩИХ ДЕЛ УЧАСТНИКОВ ДОГОВОРА

**2.1.** Ведение общих дел **УЧАСТНИКОВ** договора по общему согласию **УЧАСТНИКОВ** возлагается на **ФИРМУ**.

**2.2.** С общего согласия **УЧАСТНИКОВ** **ФИРМА** без специальной доверенности **ПАЙЩИКОВ** и без специального согласия **ПАЙЩИКА** и каких-либо ограничений наделяется следующими полномочиями, в т.ч. в отношении третьих лиц:

- ведение бухгалтерского учета по всем имущественным и неимущественным договорам и иным обязательствам перед всеми третьими - юридическими и физическими лицами, органами государственной власти и управления, учреждениями и организациями;
- заключение и исполнение договоров, связанных со строительством «Объекта»;
- производство закупок материальных ценностей и взаимозачетов;
- осуществлять иные операции, не запрещенные действующим законодательством Украины для достижения общей цели, указанной в п. 1.1. настоящего договора.

### 3. ПАЕВЫЕ ВКЛАДЫ УЧАСТНИКОВ, ДОЛИ УЧАСТНИКОВ В ОБЩЕМ ИМУЩЕСТВЕ, ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКОВ

**3.1.** **ПАЙЩИК** в качестве своего вклада по настоящему договору передал свои корпоративные права в **ФИРМЕ** (свою долю в уставном капитале ООО «Рич-плюс») в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Фонд исследований и развития» идентификационный код 36728490 путём заключения договора купли-продажи уставного капитала, удостоверенного 06 марта 2012 года частным нотариусом Симферопольского городского нотариального округа Ковальчук А.Р. зарегистрированного в реестре под № 108.

Днем исполнения обязательства **ПАЙЩИКА** по настоящему договору является день подписания протокола общего собрания участников ООО «Рич-плюс» о выходе из состава участников ООО «Рич-плюс» и заключения договора купли-продажи уставного капитала, а именно 06 марта 2012 года.

Договор купли-продажи уставного фонда ООО «Рич-плюс» Обществом с ограниченной ответственностью «Фонд исследований и развития», является неотъемлемой частью данного договора.

Размер Пая определяется из расчёта 10% фактически застраиваемой площади квартир «Доли Пайщика».

**3.2.** **ФИРМА** обязуется в качестве своего вклада по настоящему договору, своими и привлеченными силами, средствами и трудовыми ресурсами, начать и завершить строительство «Объекта» в соответствии с подготовленным и согласованным проектом, требованиями ДБН и последующим выделением **ПАЙЩИКУ** в частную собственность по окончании строительства «Объекта» из созданной **УЧАСТНИКАМИ** общей долевой собственности, их доли в натуре, именуемую в дальнейшем «Доля Пайщика», из расчёта 10% квартир фактически застраиваемой площади «Доли Пайщика» со стандартной отделкой в указанном в п. 1.1. Договора «Объекте».

**3.3.** Денежные и имущественные вклады **УЧАСТНИКОВ**, а также возведенный в результате совместной деятельности «Объект», являются их общей долевой собственностью, за исключением объектов общей совместной собственности, перечисленных в ч.2. ст.382 ГК Украины. Доли **УЧАСТНИКОВ** в «Объекте», созданном по настоящему договору, распределяются между ними пропорционально размерам общих жилых и

нежилых площадей (лестничные марши, холлы в подъездах) в «Объекте», подлежащих распределению между ФИРМОЙ и ПАЙЩИКОМ и составляют, соответственно: для ПАЙЩИКА – помещения согласно план-схеме, указанные в п.3.2. настоящего договора, а для ФИРМЫ - размер, пропорционально оставшейся общей площади «Объекта», за вычетом «Доли Пайщика», а также общего затребованного Симферопольским городским советом % жилой площади.

Общая проектная площадь подлежит уточнению в порядке предусмотренном п. 3.15. Договора.

3.4. ФИРМА может привлекать для строительства Объекта паевые средства других юридических и физических лиц на основании отдельных договоров паевого участия в строительстве, в пределах своей доли, определенной в п. 3.3. настоящего Договора.

3.5. После оформления права собственности ПАЙЩИКА в соответствии с условиями настоящего договора, право общей долевой собственности, вытекающее из настоящего договора, прекращается, и каждая из сторон распоряжается выделенной ему долей в созданном сторонами по настоящему договору «Объекте» по своему усмотрению.

3.6. Срок окончания строительства «Объекта» определяется согласно плана строительства объекта.

3.7. В случае, если УЧАСТНИКИ не имеют возможности выделить ПАЙЩИКУ «Долю Пайщика», по требованию ПАЙЩИКА, ФИРМА выплачивает денежную компенсацию в размере всей суммы ПАЯ в соответствии со ст. 364 ГК Украины на основании дополнительного соглашения к настоящему договору без его нотариального удостоверения. Все изменения договора оформляются дополнительным соглашением, заключенным в течение 10 дней с момента наступления планируемого срока предоставления "Доли Пайщика" в натуре и не требуют нотариального удостоверения.

3.8. Достаточными основаниями для подтверждения права на паевое участие в строительстве вышеуказанного «Объекта» ПАЙЩИКОМ являются: настоящий договор, подписанный сторонами и скрепленный печатью ФИРМЫ со всеми приложениями, являющихся его неотъемлемой частью, и документы, подтверждающие внесение ПАЯ в пределах срока, указанного в настоящем договоре.

3.9. «Доля Пайщика» считается принятой ПАЙЩИКОМ после подписания им Акта об исполнении договора ФИРМОЙ.

3.10. ФИРМА обязуется ввести «Объект» в эксплуатацию в установленном в законодательстве порядке в течение 90 дней с момента окончания строительства Объекта.

3.11. ПАЙЩИК обязан до момента ввода Объекта в эксплуатацию, предоставлять техническим службам ФИРМЫ свободный доступ к инженерным сетям и вход в помещения для выполнения необходимых работ.

3.13. ПАЙЩИК обязан самостоятельно заключить договор на эксплуатационное обслуживание "Доли Пайщика".

3.14. Принимая во внимание то, что в соответствии с ч.2. с.382 Гражданского кодекса Украины: «Собственникам квартиры в двух- или многоквартирном жилом доме принадлежат на праве общей совместной собственности помещения общего пользования, опорные конструкции дома, механическое, электрическое, сантехническое и прочее оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры, а также сооружения, здания, предназначенные для обеспечения потребностей всех собственников квартир, а также собственников нежилых помещений, расположенных в жилом доме» (именуемые в дальнейшем «Объекты общей собственности»), ПАЙЩИК после подписания акта об исполнении настоящего договора обязуется подписать с ЭКСПЛУАТИРУЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ, принявшей на свой баланс либо в управление «Объекты общей собственности» договор на эксплуатационное (коммунальное обслуживание) «Доли Пайщика» и «Объектов общей совместной собственности», а в случае не подписания такого договора возмещать этой ЭКСПЛУАТИРУЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ эксплуатационные и иные необходимые расходы, связанные с обслуживанием «Доли Пайщика» и «Объектов общей совместной собственности», на основании счетов ЭКСПЛУАТИРУЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ.

3.15. На стадии строительства «Объекта» достаточной для определения фактической площади «доли Пайщика», но не позднее чем за 3 (три) календарных месяца до момента ввода «Объекта» в эксплуатацию, УЧАСТНИКАМИ подписывается двухсторонний акт согласования фактической площади «Доли Пайщика» на основании полученных в присутствии Пайщика данных обмера площадей. Окончательный размер общей площади определяется на основании технических паспортов на квартиры, выдаваемых БТИ.

Если фактическая площадь «Доли Пайщика» будет меньше проектной, ФИРМА обязуется возместить ПАЙЩИКУ до момента ввода «Объекта» в эксплуатацию разницу по сложившейся на тот момент рыночной стоимости площадей доли пайщика.

3.16. ФИРМА обязуется подготовить и передать ПАЙЩИКУ все документы, в том числе копии решений исполкома, необходимые для получения в БТИ свидетельств о праве собственности и технического паспорта.

3.17. ФИРМА обязуется самостоятельно передать Симферопольскому городскому совету требуемый % жилья от общей застраиваемой площади.

3.18. ПАЙЩИК имеет право знакомиться с документами, разрешающими ФИРМЕ строительство объекта, получать от ФИРМЫ информацию о ходе строительства, а также после возведения несущих конструкций посещать строительную площадку, соблюдая при этом требования техники безопасности.

#### 4. ПЛАНИРОВКА И ОТДЕЛКА «ОБЪЕКТА»

4.1. Планировка «Доли Пайщика» - в соответствии с проектной документацией и план-схемой. ПАЙЩИК имеет право заказать индивидуальную планировку, оснащение и отделку при технической возможности для проведения таких работ.

4.2. По желанию и письменному заявлению ПАЙЩИКА на стадии строительных работ в типовой проект (при наличии технической возможности) могут быть внесены изменения, не противоречащие нормам ДБН.

4.3. Согласование изменений должно быть завершено и утверждено УЧАСТНИКАМИ в дополнительном соглашении.

## 5. ОБЕСПЕЧЕНИЕ КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТИ

5.1. Любая информация, связанная с заключением и исполнением настоящего Договора, носит конфиденциальный характер и не может быть передана третьим лицам любой из сторон без письменного согласия другой стороны, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Каждый из УЧАСТНИКОВ самостоятельно несет ответственность по своим обязательствам перед третьими лицами.

6.2. УЧАСТНИКИ освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору при возникновении форс-мажорных обстоятельств, а именно: стихийных бедствий, пожаров, блокады, эмбарго на экспорт и (или) импорт, нормативных документов, запрещающих те или иные действия сторон по выполнению обязательств по настоящему договору, если эти обстоятельства или документы существенно повлияли на исполнение настоящего договора. Об этих обстоятельствах стороны обязаны уведомить друг друга незамедлительно, но не позже двух дней с момента их наступления.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему договору корректируется дополнительным соглашением, составленным в течение не более пяти дней после получения письменного уведомления о наступлении форс-мажорных обстоятельств.

6.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором, стороны несут ответственность в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством Украины.

6.4. В случае прекращения действия договора по инициативе ПАЙЩИКА, в период производства работ по настоящему договору, ФИРМА возвращает ПАЙЩИКУ внесенный им ПАЙ в 30 дневный срок с момента письменного обращения ПАЙЩИКА.

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор действует с момента его подписания УЧАСТНИКАМИ и до полного исполнения обязательств по настоящему договору каждым из УЧАСТНИКОВ, если он не был прекращен досрочно по указанным в п. 6.2. и 6.4., основаниям.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору, в том числе о прекращении обязательств, вытекающих из настоящего договора, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем договоре, оформляются путем подписания дополнительных соглашений к договору, не требующих нотариального удостоверения.

## 8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Все споры по поводу исполнения настоящего договора разрешаются по взаимному согласию УЧАСТНИКОВ, а при его отсутствии в судебном порядке, согласно действующему законодательству Украины.

## 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. ПАЙЩИК имеет право передать свой ПАЙ, внесенный по настоящему договору, другому физическому лицу с переоформления всех соответствующих документов в ФИРМЕ.

9.2. ФИРМА подтверждает и гарантирует, что ею получены все необходимые разрешения и согласования, технические условия, землеотвод и иные требуемые по законодательству Украины документы для строительства Объекта.

9.3. Обязанность последующего оформления документов о праве собственности ПАЙЩИКА на «Долю Пайщика», возлагается в равной степени на ПАЙЩИКА и ФИРМУ.

9.4. Оформление документов о праве собственности на «Долю Пайщика» производится в наиболее приемлемом для УЧАСТНИКОВ и предусмотренном действующим законодательством Украины порядке.

9.5. Сумма указанного в настоящем договоре Пая не может изменяться и уточняется УЧАСТНИКАМИ за весь срок действия настоящего договора, за исключением случаев корректировки общей фактической площади «Доли Пайщика».

9.6. В случае прекращения деятельности (смерти, ликвидации) одного из УЧАСТНИКОВ Договора, его УЧАСТНИКОМ становится правопреемник (наследник), признанный таковым в соответствии с действующим законодательством Украины.

9.7. После подписания данного Договора все предыдущие переговоры по нему, переписка, предыдущие соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, которые, так или иначе, касаются данного Договора, теряют юридическую силу. При этом под Договором, в данном случае, понимается подписанный УЧАСТНИКАМИ настоящий документ со всеми дополнениями и приложениями, которые признаются в качестве неотъемлемой части договора только в случае подписания данного документа двумя УЧАСТНИКАМИ.

9.8. Условия настоящего договора не подлежат расширенному, а подлежат лишь грамматическому толкованию как УЧАСТНИКАМИ, так и в судебных и иных органах при рассмотрении споров УЧАСТНИКОВ в связи с заключением, изменением, исполнением и расторжением настоящего договора, споров, связанных с защитой прав и интересов третьих лиц в связи с заключением, изменением, исполнением, расторжением настоящего договора, который не является договором присоединения.

9.9. При рассмотрении судами споров УЧАСТНИКОВ по настоящему договору, а также споров, связанных с защитой прав и интересов третьих лиц, обусловленных заключением, изменением, исполнением, расторжением данного договора. УЧАСТНИКИ признают все условия настоящего договора прямо и непосредственно урегулированными нормами Гражданского кодекса Украины, регулирующими порядок заключения, изменения, исполнения, расторжения договоров о совместной деятельности (простого товарищества) и, в связи с этим, не подлежащими регулированию обычаями, в частности, условиями делового оборота, по аналогии закона и по аналогии права. Кроме того, УЧАСТНИКИ не считают этот договор договором купли-продажи или реализации товара, договором подряда, в т.ч договором подряда на капитальное строительство, договором на выполнение работ либо оказание услуг, а также не считают данный договор договором управления имуществом (глава 70 ГК Украины).

9.10. При заключении, изменении, исполнении и расторжении настоящего договора УЧАСТНИКИ, руководствуясь принципом свободы договора, не намеревались отступить от положений актов гражданского законодательства, непосредственно определяющих порядок заключения, изменения, исполнения и расторжения договоров о совместной деятельности (простого товарищества) и не намеревались урегулировать отношения между собой в ином порядке по собственному усмотрению.

9.11. ФИРМА обязуется не бронировать, не отчуждать, не передавать определенную в п. 3.2 Договора «Долю Пайщика» прочим ПАЙЩИКАМ, физическим или юридическим лицам.

9.12. ФИРМА гарантирует возможность беспрепятственной и нормальной эксплуатации объекта после ввода его в эксплуатацию на протяжении сроков, установленных нормами ДБН.

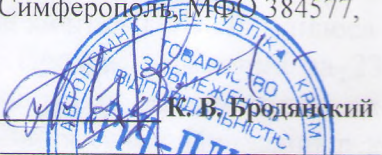
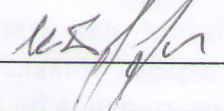
В случае выявления заказчиком в 12 месячный срок недостатков, обусловленных выполнением работ с нарушением действующих норм и правил, проектной документации, ФИРМА обязуется устранить недостатки за свой счет в согласованные с ПАЙЩИКОМ сроки.

9.13. Настоящий Договор составлен при полном понимании УЧАСТНИКАМИ его условий и терминологии, подписан в 2-х экземплярах на русском языке, которые имеют одинаковую юридическую силу, - по одному для ПАЙЩИКА и ФИРМЫ.

9.14. Стороны обязуются незамедлительно письменно извещать друг друга в случае смены сведений, указанных в разделе 10 настоящего договора.

9.15. ФИРМА является плательщиком налога на прибыль на общих основаниях.

#### 10. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

ФИРМА	ПАЙЩИК
<p>ООО «Рич-плюс» 95000, АР Крым, г.Симферополь, ул. Р. Люксембург, 17а, ОКПО 33187326, р/с 26004000132511 в АКБ «ЧБРР» г. Симферополь, МФО 384577,</p> <p>Директор  К.В. Бродянский</p>	<p>Борисенко Николай Николаевич</p> <p>Паспорт: № ВВ 592082 выдан 10.01.1999 г. Константиновским ГО УМВД Украины в Донецкой области. Зарегистрирован: г. Симферополь, б-р И.Франко, 24, кв. 1</p> <p> Н.Н.Борисенко</p>



Согласовано  
представителем  
ООО «Рич-плюс» и  
и развития  
по доверенности  
Семенченко С.В.  
06.03.2012

