ДОГОВОР О СОВМЕСТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 01/11

по реализации инвестиционного проекта
«Строительство жилого дома №16 в ЖК «Арман» в городе Туркестан»

г.Туркестан **05 сентября 2019 г.**

АО «СПК «Туркестан», именуемое в дальнейшем «Общество», в лице Заместителя Председателя Правления Шахманова Каната Кайдаровича, действующего на основании доверенности №34 от 04.04.2019г, с одной стороны, и

ПК «Шаңырақ», именуемое в дальнейшем «Партнер» в лице Председателя Жорабеков Батыр Ильясович, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые Стороны, учитывая взаимную заинтересованность Сторон в совместной деятельности,

- руководствуясь действующим законодательством Республики Казахстан,
- принимая во внимание взаимные согласия,

в целях реализации инвестиционного проекта «Строительство жилого дома №16 в ЖК «Арман» в городе Туркестан» (далее – инвестиционный проект), обеспечивающего дальнейшее повышение доступности жилья для населения, заключили настоящий Договор о совместной деятельности (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. В целях успешной реализации инвестиционного проекта, исходя из общих интересов, Стороны обязуются путем объединения имущества, денежных средств, иных материальных ресурсов, а также нематериальных ресурсов (технологий), своего профессионального опыта, вместе с тем деловой репутации и деловых связей совместно действовать в форме простого товарищества без образования юридического лица в целях строительства «под ключ» жилых домов в г.Туркестан, состоящих из 1 (один) многоквартирных жилых домов не ниже 3 класса комфортности по СНиП Республики Казахстан 3.02-43-2007 «Жилые здания» (далее - Дома).

1.2. Сметная стоимость проекта составляет 545 531 000 (пятьсот сорок пять миллионов пятсоть трицать одна тысяча) тенге.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Стороны объединяют свои усилия в целях строительства и введения в эксплуатацию Домов.

2.2. Стороны обязуются внести следующие вклады в совместную деятельность:

2.2.1. Вкладом Общества является: земельный участок для строительства жилого дома №16 ЖК Арман города Туркестан, Туркестанской области общей площадью 0,1057 га на праве временного возмездного землепользования и утвержденная проектно-сметная документация стоимостью 5 328 910 (пять миллионов триста двадцать восемь тысяч девятьсот десять) тенге.

2.2.2. Вкладом Партнера являются:

а) денежные средства, трудовые ресурсы, профессиональные знания, навыки и умения, а также деловая репутация и деловые связи, направляемые на строительство многоквартирных жилых домов, предусмотренных Инвестиционным проектом. Стоимость вклада Партнера определяется его документально подтвержденными фактическими затратами на реализацию Инвестиционного проекта. При этом суммы затрат Партнера на реализацию Инвестиционного проекта не должны превышать суммы, предусмотренные в ПСД на эти затраты.

2.3. Финансирование строительства Домов осуществляется Партнером. При возникновении у Общества возможности привлечения финансирования проекта извне, Стороны заключают дополнительное соглашение к настоящему договору,

предусматривающие увеличение доли Общества в результатах совместной деятельности пропорционально вкладам Сторон в совместную деятельность.

2.4. Строительство Домов осуществляется на следующих условиях:

2.4.1. Общество, в течение 5 (пяти) дней со дня заключения настоящего договора, передает Партнеру утвержденную ПСД Инвестицонного проекта и предоставляет земельные участки, являющиеся вкладом в совместную деятельность.

2.4.2. Партнер, в течение 5 (пяти) дней со дня получения вклада Общества, разрабатывает и представляет Обществу на утверждение график производства работ, где излагаются порядок и сроки выполнения работ. Данный график производства работ в течение 2-х дней рассматривается и утверждается Обществом. В случае несогласия с графиком, Общество возвращает Партнеру данный график с указанием обоснованных причин отказа в утверждении графика. В этом случае Партнер обязан привести график в соответствие, с учетом замечаний Общества, и в течение 2-х дней со дня возврата, вновь предоставить график Обществу для утверждения.

2.4.3. Партнер обеспечивает получение в уполномоченном органе разрешительных документов для строительства Домов.

2.4.4. Работы по строительству Домов должны быть начаты Партнером не позднее 3-х (трех) рабочих дней с даты выдачи разрешительных документов на строительство и должны строго соответствовать срокам, предусмотренным графику производства работ.

2.5. Сроки завершения строительно-монтажных работ и введения Инвестиционного проекта в эксплуатацию согласно графика производства работ. В случае внесения, по согласованию Сторон, существенных изменений в ПСД, срок завершения Инвестиционного проекта может быть продлен на определенный Сторонами срок.

2.6. Технические характеристики и параметры Домов должны соответствовать ПСД.

2.7. Строительство Домов осуществляется собственными силами Партнера. Стороны ни полностью, ни частично не должны передавать кому-либо свои права и обязательства по настоящему Договору, без письменного на то согласия другой Стороны.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Партнер обязан:

3.1.1. осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с утвержденной ПСД, графиком производства работ, требованиями законодательства Республики Казахстан и нормативно-технических документов;

3.1.2. обеспечить строительство и ввод в эксплуатацию Домов, включая выполнение работ по устройству внутренних инженерных систем и подключения к наружным инженерным коммуникациям. В случае отсутствия точек подключения внутренних инженерных систем Домов к общегородским инженерным коммуникациям обеспечить подведение их до предполагаемой местным исполнительным органом точкам подключения, на условиях и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;

3.1.3. обеспечить за счет собственных средств авторские и технические надзоры за строительством Домов. При этом выбор организации предоставляющей инжиниринговые услуги осуществляется Обществом;

3.1.4. обеспечить приемку Домов (акт приемки объекта в эксплуатацию) по согласованию с Обществом, в сроки, предусмотренные графиком производства работ;

3.1.5. незамедлительно информировать Общество обо всех случаях, которые могут повлиять на сроки завершения строительных работ;

3.1.6. согласовать с Обществом любые корректировки в ПСД с обоснованием и приложением необходимых чертежей до передачи ее в государственную экспертизу;

3.1.7. предоставлять по требованию Общества документы, подтверждающие финансовую состоятельность и платежеспособность Партнера;

3.1.8. обеспечить за счет собственных средств изготовление и государственную регистрацию правоустанавливающих/правоудостоверяющих/идентификационных документов на построенные Дома;

3.1.9. обеспечить безопасность, эффективность и надежность Домов, которые способны выдерживать все климатические и сейсмические условия в соответствии с ПСД;

3.1.10. обеспечить соответствие качества строительных материалов и строительства Домов всем применимым техническим, строительным и иным нормам и стандартам Республики Казахстан;

3.1.11. нести ответственность за безопасность всех операций на строительной площадке;

3.1.12. соблюдать законодательство Республики Казахстан, обладать необходимыми финансовыми, техническими, инженерными, кадровыми ресурсами для надлежащего выполнения обязательств по Договору;

3.1.13. нести полную ответственность за работы, услуги, материалы, а также действия, брак и недосмотр со стороны своих сотрудников и лиц, привлекаемых к строительству Домов;

3.1.14. обеспечить ограждение, освещение, охрану и наблюдение за строительством Домов до их завершения и передачи;

3.1.15. принимать все разумные меры для защиты окружающей среды и обеспечивать, чтобы выбросы в атмосферу, поверхностные сбросы и стоки в результате деятельности не превышали значений, предписываемых законодательством Республики Казахстан;

3.1.16. представлять по запросу Общества информацию по закупу строительных материалов, с указанием выполнения строительно-монтажных работ, причины отставаний от сроков (в случае наличия таковых);

3.1.17. оплачивать расходы по подключению, потреблению электроэнергии, воды до завершения строительства;

3.1.18. осуществлять все виды и формы собственного производственного контроля качества строительства (входной, операционный, промежуточный, приемочный, лабораторный, геодезический и другие);

3.1.19. обеспечить надлежащее и своевременное ведение исполнительной технической документации;

3.1.20. своевременно устранять недостатки (дефекты и недоделки), выявленные в процессе строительства;

3.1.21. проводить лабораторный контроль качества выполняемых (выполненных) строительно-монтажных работ и применяемых строительных материалов, изделий и конструкций по запросу Общества и органов государственного архитектурно-строительного контроля и надзора;

3.1.22. обеспечить допуск на объект должностных лиц органов государственного архитектурно-строительного контроля и надзора по контролю за деятельностью технического надзора;

3.1.23. исполнять предписания органов государственного архитектурно-строительного контроля и надзора, указания лиц, осуществляющих технический и авторский надзоры;

3.1.24. не допускать препятствий и вмешательства в работу органов государственного архитектурно-строительного контроля и надзора;

3.1.25. обеспечивать доступ представителей Общества в Дома для контроля за ходом строительства, ко всем местам, откуда поступают строительные материалы, в ходе их подготовки и производства, в том числе на заводах ЖБИ, иметь право на проверку, осмотр, измерение материалов и исполнения строительных работ в Домах;

3.1.26. нести все возможные строительные риски и риск случайного удорожания работ;

3.1.27. после сдачи Домов вывезти со строительной площадки оборудование, механизмы, обеспечить за свой счет очистку территории Домов, сбор и вывоз всех отходов и строительного мусора;

3.1.28. возместить расходы Проектировщика на разработку и утверждение ПСД Инвестиционного проекта;

3.1.28. нести все расходы а также по всем обязательным налоговым и иным социальным отчислениям;

3.1.29. осуществлять иные обязанности, предусмотренные законами Республики Казахстан.

3.2. Партнер вправе:

3.2.1. запрашивать у Общества информацию, предоставление которой необходимо для строительства Домов;

3.3. Общество обязано:

3.3.1. В ходе проведения строительно-монтажных работ сегментировать земельные участки в пределах застройки объектов Инвестиционного проекта и обеспечить возврат высвободившихся земельных участков в местный исполнительный орган.

3.4. Общество вправе:

3.4.1. требовать от Партнера исполнения обязательств, указанных в настоящем Договоре.

3.4.2 По согласованию Сторон Общество может реализовать весь жилой фонд Инвестиционного проекта по зафиксированной Сторонами цене.

4. ГАРАНТИИ

4.1. Стороны гарантируют, что не существует никаких аргументов или фактов, которые бы, по обоснованному мнению Сторон, указывали на то, что какие-либо гарантии были поддельными, недостоверными или незаконными по каким-либо существенным аспектам в период заключения Договора, либо, что Стороны нарушили какие-либо из своих заверений, гарантий или соглашений, оговоренных до заключения Договора.

4.2. Не должно существовать никакой угрозы существования или возбуждения каких-либо дел в суде или государственных органах власти, ограничивающих или запрещающих осуществление сделки, изложенной в настоящем Договоре, по отношению к любому из Сторон.

4.3. Стороны также гарантируют, что не существует никаких юридически действительных запретов и запретительных постановлений против сделки, оговариваемой в настоящем Договоре. Не должно быть никаких юридических или административных действий или мер, запрещающих сделку, предусмотренную настоящим Договором.

4.4. Настоящий Договор является безоговорочным и безотзывным согласием Сторон по исполнению своих обязательств, указанных в настоящем Договоре.

4.5. Настоящим Стороны гарантируют, что лица указанные в преамбуле настоящего Договора полномочны подписывать настоящий Договор, и обязаны предоставить подтверждающие документы (протокола общего собрания учредителей, решения единственного участника, доверенности и т.д.) необходимые для заключения данной сделки.

4.6. Партнер гарантирует достижение Домами указанных в ПСД показателей и возможность эксплуатации Домов в соответствии с Договором на протяжении гарантийного срока.

4.7. Гарантийные сроки Домов указаны в Приложении к Договору и исчисляются с даты ввода в эксплуатацию Домов.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. На любой стадии строительства Домов право собственности на имущество, строительные материалы, выполненные строительные работы сохраняются за Обществом и не могут быть объектом притязаний третьих лиц.

5.2. Регистрация права собственности на вновь вводимые объекты Инвестиционного проекта оформляется на Общество.

6. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ СОВМЕСТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

6.1. Совместная деятельность Сторон по настоящему Договору предполагает распределение площадей домов в следующем порядке:

Обществу: не менее 4 (четыре) % от общего жилого фонда со второго по четвертые этажи по выбору.

Партнеру: оставшиеся жилые и нежилые помещения.

В случае досрочного расторжения Договора по вине Партнера, объект незавершенного строительства либо все площади Дома переходят в собственность Общества. В этом случае Общество, в течение 30 (тридцати) рабочих дней после завершения всех работ по Объекту и полной реализации площадей, возмещает фактические затраты Партнера на Объекте незавершенного строительства либо всей площади Дома на момент расторжения Договора.

6.2. За исключением случаев, предусмотренных п.3.4.2 Договора, Стороны самостоятельно реализуют причитающиеся по Договору площади.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За нарушение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Республики Казахстан и настоящим Договором.

7.2. В случае нарушения Партнером обязательств, предусмотренных п.2.4.2. Договора, Партнер оплачивает Обществу пеню в размере 0,1% (ноль целых одна десятых процента) от Общей стоимости Проекта за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения Партнером обязательств по своевременному строительству на каждом этапе, а также вводу Инвестиционного проекта в сроки, предусмотренные графиком производства работ, Партнер оплачивает Обществу пеню в размере 0,1% (ноль целых одна десятых процента) от Общей стоимости Проекта за каждый день просрочки.

7.4. В случае досрочного расторжения настоящего договора в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением Партнера обязательств по договору, Общество вправе взыскать с Партнера штраф в размере 0,1% от Общей стоимости Проекта.

7.5. Взыскание суммы неустойки и штрафа в полном объеме производятся сверх суммы причиненных Обществу убытков.

7.6. Партнер должен возмещать ущерб и ограждать Общество от всех претензий, ущерба, потерь и затрат (включая выплату вознаграждений адвокатам и оплату относящихся к этому расходов), связанных с:

производственными травмами или смертью какого бы то ни было лица, возникающими в связи, в процессе или в результате выполнения, завершения Объекта и исправления допущенных в них недостатков;

нанесением ущерба или потерей какого-либо имущества, как недвижимого, движимого, личного;

экологическим вредом, возникающим в связи, в процессе или в результате выполнения и завершения Домов.

7.7. Партнер возмещает Обществу все убытки, включая упущенную выгоду, при не исполнении и/или ненадлежащем исполнении своих обязательств, указанных в Договоре.

7.8. Партнер несет ответственность перед Обществом за допущенные отступления от требований, предусмотренных Договором, проектом и обязательными для Сторон строительными нормами и правилами, а также за не достижение указанных в ПСД показателей объекта строительства.

7.9. Уплата пени не освобождает Стороны от надлежащего исполнения обязательств по Договору.

7.10. Партнер несет ответственность за защиту объекта строительства, выполненных строительных работ Домов и всех материалов, оборудования, ресурсов и прочего имущества, используемых для выполнения строительных работ Домов по Договору, от всех видов ущерба либо повреждения. Все затраты, понесенные Партнером в силу наступления обстоятельств непреодолимой силы не могут быть отнесены к затратам на строительство Домов.

7.11. Общество не несет ответственности за какой-либо ущерб или какие-либо повреждения результатов работ по строительству Домов, выполненных Партнером.

8. СЛУЧАИ ОСВОБОЖДЕНИЯ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

8.1. В случае наступления форс-мажорных обстоятельств (пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия), а также забастовок, военных действий, принятия запретительных актов государственных органов Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору.

8.2. Общество или Партнер обязан незамедлительно сообщить о наступлении и окончании форс-мажорных обстоятельств, препятствующих выполнению настоящего Договора.

8.3. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более двух месяцев, Стороны обязаны подписать дополнительное соглашение к Договору о продлении сроков строительства Домов.

9. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

9.1. Стороны обязаны сохранять строгую конфиденциальность информации, полученной в соответствии с Договором.

9.2. В случае нарушения конфиденциальности виновная Сторона несет ответственность в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами принятых обязательств по Договору.

10.2. Настоящий Договор может быть расторгнут только по взаимному согласию Сторон, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

11. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны исключительно в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон и скреплены их печатями.

11.2. Договор может быть расторгнут:

- по соглашению Сторон;
- по инициативе одной из Сторон, в случае существенного нарушения условий договора другой Стороной;
- признание в установленном порядке законодательством РК другой Стороны банкротом либо его ликвидация.

11.3. Существенное нарушение условий договора включает в себя следующее, но не ограничивается нижеперечисленным:

- нарушение Партнером сроков строительства на любом этапе, предусмотренных графиком производства работ, на срок более одного месяца;
- Партнер без согласования с Обществом вносит изменения и дополнения в ПСД.

11.4. В случае расторжения договора по инициативе одной из Сторон, Сторона, инициирующая расторжение договора, должна предупредить об этом другую Сторону не позднее, чем за 3 (три) календарных дня.

11.5. В случае расторжения Обществом договора за нарушение Партнером существенных условий договора, договор считается расторгнутым по истечении трех календарных дней со дня вручения Партнеру уведомления о расторжении договора.

11.6. Партнер несет полную материальную ответственность за сохранность Объекта до момента передачи его по акту приёма-передачи лицу, определенному Обществом.

11.7. Расторжение договора не исключает ответственности, предусмотренной для Сторон настоящим договором.

11.8. Все споры и разногласия между Сторонами, вытекающие из Договора или связанные с ним, будут предварительно рассматриваться Сторонами в целях выработки взаимоприемлемого решения, в противном случае любая из Сторон для решения этого вопроса может обратиться в Специализированный межрайонный экономический суд Туркестанской области.

11.9. Все, что прямо не предусмотрено Договором, регулируется законодательством Республики Казахстан.

11.10. Договор составлен в 2-х (двух) экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, для каждого из Сторон.

11.11. Уведомления Сторон, касающиеся настоящего Договора, должны производиться в письменном виде. Такие уведомления могут производиться зарегистрированной почтовой службой, экспресс-курьером, по факсу или электронной почтой.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Общество	**Партнер**
АО «СПК «Туркестан»	**ПК «Шаңырақ»**
Туркестанская область, г. Туркестан,	**Республика Казахстан,**
трасса Кызылорда тас жолы,	**г.Шымкент, ул. Капал батыр,**
здания 34 А.	**5 км, №68**
БИН 110740015540	**БИН 920240001472**
ИИК KZ95551X127000046KZT	**ИИК KZ 4694815 KZ22030584**
в АО «Банк Kassa Nova» г. Шымкент	**ШФ АО «Евразийский Банк»**
БИК KSNVKZKA	**БИК EURIKZKA**
тел: 8(725-33) 5-28-33	**тел.: 8(700)656 29 42**
Заместитель	**Председатель ПК «Шаңырақ»**
Председателя Правления	
_____ Шахманов К.К.	**_____ Б.И.Жорабеков**

Приложение №1
к Договору о совместной деятельности
по реализации инвестиционного проекта
«Строительство жилого дома №16
в ЖК «Арман» в городе Туркестан»

Гарантийный срок

№	Наименование	Гарантийный срок	Ед. измерения	Примечание
1	Фундамент	50	лет	
2	Фасад (металлический сайдинг)	25	лет	
3	Окна (ПВХ со стеклопакетом)	25	лет	
4	Цоколь (керамогранит)	25	лет	
5	Карниз (фасонные изделия)	25	лет	
6	Кровля (мягкая кровля)	25	лет	
7	Все остальные составляющие домов, не вошедшие в пункты 1-6	10	лет	

Общество

АО «СПК «Туркестан»
Заместитель
Председателя Правления

_____ **Шахманов К.К.**

Партнер

Председатель ПК «Шаңырақ»

_____ **Жорабеков Б. И.**