

ДОГОВОР
о совместной реализации проекта № _____

г. Алматы

« ____ » _____ 2024 года

Товарищество с ограниченной ответственностью «Предприятие капитального строительства акимата города Алматы», в лице Заместителя Председателя Правления Алтынбек Нуратұлы, действующего на основании доверенности № 62 от 11.01.2024 года, в соответствии с протокольным Решением Правления № 1 от 31 января 2024 года, именуемое в дальнейшем Сторона-1,

Товарищество с ограниченной ответственностью « ____ », в лице **Директора _____** именуемое в дальнейшем Сторона-2 действующее на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о совместной реализации проекта о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. В целях единообразного толкования содержания Договора Стороны согласились применять следующие термины и определения:

1.1.1. **Договор** – настоящий документ, регламентирующий взаимоотношения Сторон в рамках совместной деятельности по реализации Проекта, включающий в себя все приложения, соглашения, спецификации и прочие документы, носящие статус неотъемлемой части Договора.

1.1.2. **Земельный участок** – недвижимое имущество включающее в себя земельный участок в том числе: строения, здания, жилые и нежилые, коммерческие помещения, сооружения, навесы, сараи, гаражи и прочее недвижимое имущество расположенного на данном земельном участке, зарегистрированное надлежащим образом в регистрирующих органах, расположенное в Турксибском районе г. Алматы в квадрате улиц Молдагалиева, Толстого, Акынова, Спартака, общей площадью 1,0038 га., оформленное надлежащим образом в регистрирующих органах.

1.1.3. **Объект** – 20 многоквартирных 5 этажных жилых домов в квадрате улиц Молдагалиева-Толстого-Акынова-Спартака (6 квартал) Турксибского района города Алматы, общей жилой площадью 32907,96 кв. м. и встроенные дошкольные общеобразовательные учреждения 1731,72 кв.м с объектами обслуживания, планируемый к размещению на Земельном участке;

1.1.4. **ПСД (проектно-сметная документация)** – комплекс документов, раскрывающих содержание проекта и обоснование его целесообразности, включающий текстовые и графические материалы и определяющий архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства Объекта и его коммуникаций, отвечающий требованиям нормативных документов, действующих в Республике Казахстан;

1.1.5. **Проект** – комплекс мероприятий, направленных на строительство Объекта в соответствии с ПСД;

1.1.6. **Вклады** – взносы сторон Договора в виде имущества, денежных средств, нематериальных активов (ПСД), жилой фонд для переселения, профессиональных и других знаний, способностей и умений, деловых связей и трудового участия, предназначенные для достижения цели Договора;

1.1.7. **Акт распределения имущества** – документ, подписываемый Сторонами о распределении имущества до ввода Объекта в эксплуатацию (Приложение №2).

1.1.8. **Квартира** – отдельное помещение, входящее в состав Объекта, предназначенное и используемое для постоянного проживания, включающее как жилую площадь, так и нежилую площадь жилища.

1.1.9. **Нежилое помещение:** предназначенное для использования производственных, торговых, культурно-просветительных, лечебно-санитарных, коммунально-бытовых,

дошкольное образовательное учреждение, административных и др. целей (кроме постоянного проживания).

1.1.10. **Сервисное обслуживание** – содержание и ремонт общего имущества собственников Объекта со встроенными помещениями и паркингом (включающее в себя комплекс работ и услуг по техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и технических коммуникаций Объекта, в целях поддержания его сохранности и надлежащего санитарно-гигиенического состояния), осуществляемые Сервисной организацией, определенной Стороной-2.

1.1.11. **График реализации проекта** - последовательность выполнения комплекса работ (мероприятий, процессов) с учетом сроков их реализации, необходимых для осуществления совместной деятельности в рамках данного договора. (Приложение № 4).

1.1.12. **График производства работ** — это планирование строительства объекта, расчет сроков выполнения работ. При составлении графика увязывают технологические процессы так, чтоб они делались последовательно и вписывались в плановые сроки Стороны. (Приложение № 5)

1.1.13. **Дом** – отдельно возводимый многоквартирный жилой дом с коммерческими площадями.

1.1.14. **НОК**- оценка независимой оценочной комиссии об оценки нематериальных активов «Определение стоимости нематериальных активов» от 22 ноября 2023 года № 48-23.

1.2. Определения, указанные выше в единственном числе, могут употребляться также и во множественном числе, где это требуется по смыслу Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Стороны совместно реализуют Проект на Земельном участке, по строительству 20-ти многоквартирных жилых домов (428 квартир) в квадрате улиц Молдагалиева, Толстого, Акынова, Спартак (6 квартал) Турксибского района города Алматы, общей жилой площадью жилых квартир (с балконами)20 840,60 кв. м., общая площадь жилых зданий 32907,96 и дошкольные общеобразовательные учреждения общая площадь 1731,72 кв.м, для чего обязуются в рамках совместной деятельности объединить Вклады, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора для строительства Объекта в размерах и сроки предусмотренные Договором.

2.2. Общая стоимость реализации проекта согласно оценке НОК от 22 ноября 2023 года № 48-23 составляет 9 705 792 777,29 (девять миллиардов семьсот пять миллионов семьсот девяносто две тысячи семьсот семьдесят семь) тенге 29 тиын (до корректировки):

- 2 294 734 686,00 (два миллиарда двести девяносто четыре миллиона семьсот тридцать четыре тысячи шестьсот восемьдесят шесть) тенге вклад Стороны-1;

- 7 411 058 091,29 (семь миллиардов четыреста одиннадцать миллионов пятьдесят восемь тысяч девяносто один) тенге 29 тиын вклад Стороны-2;

2.3. Руководство совместной деятельностью и ведение общих дел возлагается на Сторону-2, в лице ТОО «_____».

2.4. Сторона-2 не менее одного раза в месяц до 25 числа отчитывается перед Стороной-1 о состоянии общих дел и реализации Проекта.

2.5. В рамках настоящего Договора Сторона-2 должна:

а) обеспечить ведение общих дел, вытекающих из настоящего договора; б) полностью ведет учет общего имущества в реализации Проекта;

в) представляет Стороны по вопросам совместной деятельности в отношениях с другими организациями и гражданами в рамках реализации Проекта;

г) осуществляет строительство Объекта и обеспечивает сдачу Объекта в эксплуатацию не позднее 26 календарных месяцев со дня передачи Стороне-2 Земельного участка Стороной-1, оформленного соответствующим актом передачи.

д) после ввода Объекта (Дома/ов) в эксплуатацию оформляет право собственности на Объект (Дом/а) и передает Стороне-1 возвратную долю согласно Приложения № 1 в течении 30 рабочих дней.

2.6. Стороны пришли к соглашению, что основными принципами сотрудничества в рамках Договора являются:

- самостоятельность и приоритет интересов Сторон при осуществлении финансово-хозяйственной деятельности перед интересами третьих лиц;

- стремление к созданию наиболее оптимальных и взаимовыгодных условий сотрудничества в рамках Договора и надлежащее исполнение Сторонами принятых на себя обязательств.

2.7. Целью Сторон является осуществление реновации ветхого жилья, сноса существующего на Земельном участке недвижимого имущества и строительство 20-ти многоквартирных жилых домов в квадрате улиц Молдагалиева, Толстого, Акынова, Спартака (6-й квартала) Турксибского района города Алматы.

3. ГАРАНТИИ СТОРОН

3.1. Сторона-1 гарантирует, что:

3.1.1. имеет достаточные полномочия на заключение Договора, соглашений и приложений к нему в рамках реализации Проекта и является обладателем Земельного участка;

3.1.2. обеспечит в рамках Вклада передачу Стороне-2 принадлежащих Стороне-1 права аренды на Земельный участок, ветхое жилье с земельными участками при наличии;

3.1.3. обеспечит передачу Стороне-2 Вклада в виде ПСД, требующей корректировки за счет Стороны – 2.

В случае увеличения стоимости СМР в проектно-сметной документации после получения положительного заключения ПСД Сторона-1 готова будет рассмотреть вопрос по корректировке проекта, по письменному запросу Стороны-2.

3.2. Сторона-2 гарантирует, что:

3.2.1. имеет достаточные полномочия на заключение Договора, соглашений и приложений к нему в рамках реализации Проекта и располагает необходимыми финансовыми средствами для инвестирования Проекта, а также лицензиями и разрешениями;

3.2.2. осуществит строительно-монтажные работы по Объекту строго в соответствии с Графиком реализации проекта и графиком производства работ;

3.2.3. получить в срок, согласно Графика реализации проекта (Приложение № 4), все необходимые разрешения, решения, иные виды согласования по Проекту.

3.2.4. осуществит руководство и управление Проектом от начала строительства до сдачи Объекта в эксплуатацию и после нести полностью бремя содержания по обслуживанию;

3.2.5. по окончании строительства Объекта обеспечит возврат доли Стороне-1 в течении 60 календарных дней в размере от всех вводимых в эксплуатацию Объектов, в виде площадей (квадратных метров жилья) не менее 23,4% от общей жилой площади квартир в соответствии с условиями Договора и оценки НОК.

3.2.6. Получение положительного заключения экспертизы на корректировку ПСД в срок до 180 календарных дней с момента подписания Договора.

4. ВКЛАДЫ СТОРОН

4.1. Вкладом Стороны-1 является инвестирование в Проект земельного участка с выкупленным правом аренды, ветхое жилье, нематериальные активы в виде ПСД с положительным заключением государственной экспертизой ПСД требующей корректировки, переселение жильцов, а также профессиональных и других знаний, способностей и умений, деловых связей и административное сопровождение.

4.2. Вклад Стороны-1 составляет 23,4 % - оценивается в размере - 2 294 734 686,00 (два миллиарда двести девяносто четыре миллиона семьсот тридцать четыре тысячи шестьсот восемьдесят шесть), которая соответствует в натуральном выражении 5 411,23 кв.м. общей жилой площади квартир во вновь возводимом Объекте и может быть пересмотрена в период действия настоящего Договора после корректировки ПСД или других разрешительных и иных документов по проекту. В случае изменения стоимости проекта после корректировки ПСД, оценка Вклада Стороны-1 принимается натуральное выражение жилых площадей.

4.3. Вкладом Стороны-2 является инвестирование денежных средств, работ, материалов, профессиональных и других знаний, способностей и умений, деловых связей в Проект, предназначенных для руководства, управления и организации строительно-

монтажных работ на Объекте с последующим вводом в эксплуатацию, выкуп административного здания и коммерческого помещения, а также расходы, связанные с корректировкой ПСД.

4.4. Вклад Стороны-2 составляет 76.6 % - оценивается в размере 7 411 058 091,29 (семь миллиардов четыреста одиннадцать миллионов пятьдесят восемь тысяч девяносто один) тенге 29 тиын. Вклад Стороны-2 может быть увеличен в денежном выражении по результатам корректировки ПСД.

4.5. В случае вложения Стороной-1 в проект дополнительного Вклада в виде денежных средств и/или недвижимого имущества, необходимого для переселения жителей Объектов реконструкции и завершения строительства с вводом в эксплуатацию Объекта, доли Сторон подлежит пересмотру, о чем заключается соответствующее дополнительное соглашение к Договору.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Взаимоотношения между Сторонами основаны на соблюдении содержащихся в законодательстве требований и добросовестности, при этом Стороны имеют право высказывать свое мнение и вносить предложения по ведению совместной деятельности в рамках Проекта.

5.2. Каждая Сторона не ограничена и вправе заниматься любой другой деятельностью от своего имени.

5.3. Стороны вправе:

5.3.1. совершать от своего имени все необходимые действия в целях исполнения обязательств по Договору;

5.3.2. проводить мониторинг хода реализации Проекта и предъявлять требования по устранению выявленных недостатков до ввода Объекта в эксплуатацию;

5.3.3. получать от другой Стороны информацию и документацию, необходимые для исполнения обязательств по Договору;

5.3.4. требовать надлежащего исполнения обязательств и реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством РК;

5.3.5. вносить корректировки в рабочий проект под наблюдением авторского и технического надзора, влекущие за собой изменение жилых площадей, планировок, при получении письменного согласия от другой Стороны.

5.4. Стороны обязуются:

5.4.1. не совершать действий, способных нанести ущерб имуществу и репутации Сторон;

5.4.2. без согласия другой Стороны не делать публичных заявлений в средствах массовой информации от имени другой Стороны;

5.4.3. не использовать с целью причинения какого-либо вреда другой Стороне получаемую в рамках реализации Проекта информацию или документы, которые невозможно получить в открытом доступе и содержащие коммерческую тайну, которые могут повлечь убытки для Сторон;

5.4.4. честно и добросовестно относиться к выполнению взятых на себя обязательств в рамках реализации Проекта;

5.4.5. в случае невозможности продолжения участия своевременно передать имеющиеся материалы, информацию и ресурсы другой Стороне на условиях, предусмотренных разделом 7 Договора.

5.5. Сторона-1 обязуется:

5.5.1. предоставить Стороне-2 доступ на Земельный участок для осуществления мероприятий по строительству на нем Объекта не позднее 5 (пяти) календарных дней после 100% переселения жильцов.

5.5.2. передать Стороне-2 ПСД требующей корректировки в течение 10 (десяти) календарных дней с даты заключения настоящего Договора.

5.5.3. передать Стороне-2 на основании нотариально удостоверенного Договора передачи Земельного участка с выкупленным правом аренды не позднее 6 (шести) месяцев с даты заключения настоящего Договора;

5.5.4. не осуществлять вмешательство в финансово-хозяйственную деятельность Стороны-2, не ограничивать их права в выборе поставщиков работ и/или услуг при выполнении Проекта;

5.5.5. соблюдать конфиденциальность условий настоящего Договора и всей информации, получаемой в рамках исполнения настоящего Договора;

5.5.6. выполнить иные обязательства, предусмотренные Договором.

5.5.7. права и обязанности Сторон, отраженные в настоящем Договоре, не могут быть изменены Сторонами в одностороннем порядке.

5.6. Сторона-2 обязуется:

5.6.1. предоставить график производства работ с указанием основных элементов домов (фундаменты, каркас, каменные работы, наружная и внутренняя отделка, инженерные сети, кровля и т.д.) в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения положительного заключения экспертизы;

5.6.2. реализовать Проект в течение 26 (двадцать шесть) месяцев с даты приема-передачи Земельного участка(ов) и в соответствии с графиком производства работ согласно приложению № 5;

5.6.3. в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней до предполагаемой даты ввода Объекта в эксплуатацию, направить Стороне-1 уведомление с предложением о составлении Акта распределения квартир, с указанием фактической площади, этажности и др.;

5.6.4. в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты ввода Объекта в эксплуатацию, передать в собственность Стороне-1 квартиры, соответствующие характеристикам, указанным в Акте распределения имущества (Приложение №2) и Приложения № 3 к настоящему Договору;

5.6.5. в течении 30 (тридцати) календарных дней с даты заключения настоящего Договора внести обеспечение исполнения обязательств в размере 77 922 000 (семьдесят семь миллионов девятьсот двадцать две тысячи)тенге, путем предоставления банковской гарантии или денежных средств на банковский счет Стороне-1, возврат которого осуществляется в течение 45 (сорока пяти) банковских дней после ввода Объекта в эксплуатацию и исполнения принятых Стороной-2 обязательств, предусмотренных Договором;

5.6.6. обеспечить контроль всех процессов реализации Проекта и строительства Объекта, включая охрану Земельного участка, снос существующего на Земельном участке недвижимого имущества, строительство многоквартирных жилых домов, содержание введенного в эксплуатацию Объекта и его дальнейшую реализацию;

5.6.7. после осуществления сноса ветхих домов произвести оформление земельных участков под сносимыми домами, копию Акта о сносе зарегистрированный в Филиале НАО «Правительство для граждан города Алматы» предоставить Стороне-1 в течении 3 рабочих дней после получения Акта о сносе.

5.6.8. по своему усмотрению, без согласования со Стороной-1, привлекать в качестве генерального подрядчика специализированную строительную компанию;

5.6.9. выполнять строительные-монтажные работы в строгом соответствии с проектно-сметной документацией и техническими условиями, вести в установленном законодательством РК порядке операционный контроль за ходом их выполнения, обеспечивая при этом документирование скрытых работ и промежуточной приёмки ответственных конструкций, оборудования и пр. с обеспечением авторского и технического надзора в соответствии с требованиями нормативных документов РК;

5.6.10 при планировании производства работ и сдаче объекта в эксплуатацию должен учесть, что строительство наружных инженерных сетей внутриплощадочных и внеплощадочных к объекту осуществляет самостоятельно;

5.6.11. обеспечить Стороне-1 беспрепятственный доступ в рабочее время на территорию строительства Объекта;

5.6.11. незамедлительно уведомлять Сторону-1 о любых чрезвычайных происшествиях, возникающих в ходе реализации Проекта;

5.6.12. защитить, оградить, освободить Сторону-1 от любых требований по возмещению вреда, ущерба, убытков или расходов, включая штрафы, пени, судебные затраты, связанные с нарушением Стороной-2 действующего законодательства РК в ходе строительства Объекта;

5.6.13. нести полную ответственность, предусмотренную законодательством РК в отношении как сотрудников Стороны-2, их субподрядчиков, Стороны-1 так и третьих лиц при нахождении их на Объекте в случае вреда, причинённого здоровью и/или жизни, строгое соблюдение норм БиОТ;

5.6.14. Предоставление ежемесячного отчета до 25 числа о ходе строительства согласно графику производства работ.

5.6.15. В случае не соблюдения СНиП, ГОСТ и иных регламентов РК, Сторона-1 в праве приостановить строительно-монтажные работы до полного устранения замечаний и предоставления необходимых документов.

5.6.16. В случае наступления события, имеющее значительное влияние на исполнение Стороной-2 своих обязательств по Договору (наложение ареста на движимое/недвижимое имущество, в том числе на банковские расчетные счета, реорганизация, банкротство, возбуждение уголовного дела в отношении директора или его учредителя и т.д.) обязана известить в письменной форме Сторону-1 о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств не позднее десяти дней с момента их наступления

5.6.17. заключить в периоде строительно-монтажных работ временные договора с поставщиками коммунальных услуг (свет, вода, канализация, тепло, газ и т.д.);

5.6.18. выполнить иные обязательства, предусмотренные Договором.

6. ПОРЯДОК РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ДОЛЕЙ

6.1. Учитывая цели объединения Вкладов, ресурсов и усилий Сторон, предусмотренных настоящим Договором, Стороны согласились со следующим порядком распределения результатов совместной деятельности:

1) Сторона-2 после завершения строительно-монтажных (отделочных) работ и сдачи Объекта в эксплуатацию передает в собственность Стороне-1 жилые площади в Объекте, не менее 5411,23 квадратных метров вводимых в эксплуатацию квартир, отраженные в Акте распределения имущества в соответствии с Приложением №2 и Технические и идентификационные характеристики недвижимого имущества Приложение №3 к настоящему Договору, после чего обязательства Стороны-2 считаются исполненными в полном объеме.

2) весь Объект, за исключением квартир, переданных Стороне-1, переходит в собственность Стороне-2 для распоряжения ими в дальнейшем по своему усмотрению.

6.2. Передача права собственности на причитающуюся Стороне-1 долю жилых квартир в Объекте, определенных Актом распределения имущества, оформляется посредством подписания отдельного нотариального Договора о передаче прав собственности с указанием каждого передаваемого объекта недвижимости, в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты ввода Объекта в эксплуатацию. Расходы по удостоверению и регистрации нотариального Договора о передачи прав собственности несет Сторона-1.

6.3. По соглашению Сторон, размер Вкладов, распределяемых между Сторонами по Договору, может быть пересмотрена путем заключения соответствующего Соглашения, которое после его подписания уполномоченными представителями Сторон и скрепления печатями, становится неотъемлемой частью Договора.

7. ВЫХОД ИЗ СОВМЕСТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ПОРЯДОК ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Каждая из Сторон оставляет за собой право на досрочное расторжение Договора в связи с изменением экономической ситуации, бесперспективностью и нецелесообразностью осуществления совместной деятельности, при этом условия договора сохраняют свое действие до даты заключения Сторонами Соглашения о расторжении настоящего Договора.

7.2. При расторжении Договора по инициативе Стороны-2 после начала строительства на Объекте, Сторона-2 обязуется возвратить Земельные участки с находящимся на нем неотделимым имущественным комплексом (включая объект незавершенного строительства) и передать результаты всех работ, имеющихся на дату расторжения Договора на следующих условиях:

1) В случае если, понесены расходы Стороной-2 в размере 15% и менее от суммы вклада своей доли, то Сторона-1 возмещает Стороне-2 фактические прямые затраты на СМР, подтвержденные документально (счета-фактуры и накладные на приобретение материалов с подтверждением оплаты, расчетные ведомости на выполненные работы и подтверждение факта оплаты, счета-фактуры, акты выполненных работ и подтверждение оплаты за услуги и работы сторонних организаций), но не более предусмотренной сметной стоимости выполненных работ согласно ПСД.

2) В случае если, понесены расходы Стороны-2 в размере более 15% от суммы вклада своей доли, то Сторона-1 не возмещает фактические прямые расходы Стороне-2, а заканчивает реализацию Проекта (строительство) самостоятельно или с привлечением другого инвестора, при этом доля Стороны-2 пересчитывается пропорционально фактическим понесенным прямым затратам на СМР, подтвержденные документально (счета-фактуры и накладные на приобретение материалов, расчетные ведомости на выполненные работы и подтверждение факта оплаты, счета-фактуры, акты выполненных работ и подтверждение оплаты за услуги и работы сторонних организаций), но не более предусмотренной сметной стоимости выполненных работ согласно ПСД, и Сторона-2 получает свою пересчитанную долю в натуральном выражении (в кв.м.) после ввода объекта в эксплуатацию.

7.3. В случае расторжения Договора по инициативе Стороны-1, без существенных нарушений со Стороны-2 условий Договора, при наличии согласия Стороны-2, последние передают результаты всех работ, имеющихся на дату расторжения Договора и осуществляют возврат Земельного участка с находящимся на нем неотделимым имущественным комплексом (включая объект незавершенного строительства), а Сторона-1 обязуется возместить расходы в соответствии с п. 7.2 настоящего Договора.

7.4. В случае расторжения Договора по инициативе Стороны-1, по причине нарушения сроков реализации Проекта по вине Стороны-2 и/или необоснованного отказа от исполнения условий Договора, при этом Сторона-2 обязуется безвозмездно передать результаты всех работ, имеющихся на дату расторжения Договора и осуществить возврат ПСД и Земельного участка с находящимся на нем неотделимым имущественным комплексом (включая объект незавершенного строительства).

7.5. В случае просрочки выполнения Работ на срок более четырех месяцев согласно графику производства работ, Сторона-1 имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке или взыскать со Стороны-2 неустойку (штрафа, пени) в размере 0,1% от общей суммы Договора за каждый день просрочки, но не более 5% от общей суммы Договора.

7.6. В случае не исполнения п.п.5.6.5 Сторона-1 имеет право взыскать со Стороны-2 неустойку (штрафа, пени) в размере 0.1 % от общей стоимости реализации проекта за каждый день просрочки, но не более 1.5 % (одна целая пять десятых), при этом выплата неустойки не освобождает Сторону-2 от выполнения п.п. 5.6.5 Договора.

7.7..В случае не исполнения п.п.5.6.1 и 5.6.4, п.6.2. .Сторона-1 имеет право взыскать со Стороны-2 неустойку (штрафа, пени) в размере 50 000(пятьдесят тысяч) тенге за каждый день просрочки, но не более 5 000 000(пяти миллионов) тенге, при этом выплата неустойки не освобождает Сторону-2 от выполнения п.п. 5.6.1 и 5.6.4. и п.6.2. Договора.

7.8. Уплата неустойки (штрафа, пени) не освобождает Стороны от выполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

7.9. Сторона-1 не возвращает обеспечение исполнения договора о совместном реализации проекта в случае невыполнения Стороной-2 своих обязательств по настоящему Договору.

7.10. Все остальные случаи расторжения Договора будут решаться путем проведения переговоров, в случае невозможности разрешения споров путем переговоров стороны они разрешаться в предусмотренном законодательством РК судебном порядке.

8. БЕЗОПАСНОСТЬ И ОКРУЖАЮЩАЯ СРЕДА

8.1. Сторона-2 несет ответственность за выполнение работ в строгом соответствии с требованиями безопасности, применимыми правилами и стандартами, предусмотренными законодательством РК. Сторона-2 предпринимает все разумные меры предосторожности для обнаружения и снижения рисков, связанных с реализацией Проекта и строительством Объекта, чтобы защитить персонал от травм, а имущество от повреждений.

8.2. Сторона-2 гарантирует, что её персонал и персонал её подрядчиков, находясь на территории Объекта, не будет в состоянии алкогольного, наркотического или иного воздействия. Сторона-2 должна и может отказать в доступе на территорию Объекта любому сотруднику при наличии обоснованных подозрений о неисполнении данного пункта Договора.

8.3. Сторона-2 несет ответственность за получение всех разрешительных документов на загрязнение окружающей среды, если этого требует законодательство РК, а также выплачивает штрафы и взыскания, предъявленные в случае нарушения ею требований во время проведения строительных работ на Объекте.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), возникших после заключения Договора

в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть и предотвратить. К обстоятельствам непреодолимой силы (форс-мажор) относятся: пожар, наводнение, землетрясение, эпидемия, военные действия, введения в

действия чрезвычайной ситуации, принятие законодательных и нормативных актов, оказывающих влияние на выполнение обязательств сторонами по Договору, или иных обстоятельств, находящихся вне разумного контроля Сторон.

9.2. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 9.1. Договора, срок выполнения обязательств Стороной по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

9.3. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 9.1. Договора и их последствия продолжают действовать более 6 (шести) месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора. В случае совместного решения Сторон о невозможности дальнейшего развития Проекта ввиду обстоятельств, указанных в п.9.1. Договора, Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор.

9.4. Следующие обстоятельства не являются обстоятельствами непреодолимой силы: технические сложности, финансовые условия, нехватка рабочей силы, оборудования и материалов, забастовки, локауты, производственные споры, праздники, взаимоотношения Сторон с подрядчиками/субподрядчиками, отсутствие на рынке нужных для исполнения обязательств по Договору товаров, работ или услуг.

10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

10.1. Договор вступает в силу с даты подписания его Сторонами и действует до полного исполнения обязательств каждой из Сторон.

10.2. Вся предшествующая подписанию Договора переписка теряет силу с даты его подписания.

10.3. Ни одна из Сторон не вправе передавать или уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам без отдельного письменного согласия другой Стороны.

10.4. Стороны берут на себя обязательство не разглашать сведения, составляющие коммерческую тайну или конфиденциальную информацию другой Стороны Договора и/или ставшие известными в результате их взаимного сотрудничества в ходе исполнения Договора.

10.5. Если любая часть, статья, параграф, предложение или пункт Договора теряют свою юридическую силу, становятся незаконными или неприменимыми, то это никак не повлияет на весь Договор в целом, и он будет продолжать иметь полную юридическую силу

и законность. Несоответствие какого-либо из положений Договора требованиям законодательства Республики Казахстан не влечет недействительности остальных его положений.

10.6. Все изменения и дополнения к Договору должны быть оформлены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

10.7. Во всем ином, не урегулированном в Договоре, Стороны будут руководствоваться положениями действующего гражданского законодательства Республики Казахстан.

10.8. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

СТОРОНА-1:

ТОО «Предприятие капитального строительства акимата г. Алматы»
Республика Казахстан, г. Алматы,
мкр. «Коктем-1», д. 15 а, офис 201,
БИН 080840017805, БИК HSBKKZKX,
ИИК KZ756010131000137888,
АО «Народный Банк Казахстана»,
Тел. +7 (727) 356-02-28
E-mail: inbox@pks.kz

Заместитель Председателя Правления

_____ А.Нұратұлы
м.п.

СТОРОНА-2:

ТОО « _____ »
Республика Казахстан,
Фактический Адрес: г.Алматы, ул. _____
дом, индекс _____
БИН _____
КБе _____
Свид-во по НДС Серия _____, № _____
выд. _____
в _____
Р/с _____
БИК _____
Тел/факс: 8-727- _____
E-mail:

Директор

м.п.

Возвратная доля
ТОО «Предприятие капитального строительства акимата города
Алматы» *

Наименование объекта	Всего сносимых квартир	Всего сносимых домов	Площадь сносимых квартир, кв/м	Кол-во застраиваемых инвестором квартир	Кол-во застраиваемых инвестором домов	Кол-во застраиваемых инвестором квартир, кв/м	Кол-во квартир инвестора на реализацию	Доля ПКС кв.м Не менее	Доля ПКС в квартирах (не менее)
Квадрате Молдагалиева, Толстого, Акынова, Спартака	102	8	3117,6	428	20	20840,6	428 (324+104)	5411,23	104

* Площади возводимых объектов могут быть скорректированы в соответствии с утвержденным эскизным проектом и/или при получении техпаспортов.

АКТ
Распределения имущества

	Количество комнат	Этаж	Фактическая площадь м2 не менее	Количество квартир не менее	Итого, площадь не менее, кв.м.
3 квартал 6 очередь	1	---	34	47	5411,23
	2	---	54	47	
	3	---	72,58	10	
ИТОГО				104	

- В договоре о совместной реализации проекта возможны изменения в соответствии с утвержденным эскизным проектом;
- Данное Приложение может быть изменено с учетом корректировок, вносимых в проектную документацию и с учетом положительного заключения государственной экспертизы проекта.

**Технические и идентификационные характеристики недвижимого имущества,
предоставляемого ТОО «ПКС» взамен инвестируемого имущества**

1. Отделка фасада – облицовочный износостойкий материал, исключая «мокрые» процессы;
2. Отделка квартир - чистовая: - левкас, окраска водоэмульсионной краской. Отделка - улучшенная. - в санузлах стены на высоту 1,8 м облицевать керамической плиткой;
3. Полы выполнить: - в комнатах ламинат; - в санузлах керамическая плитка;
4. Окна пластиковые с поворотнo-откидным механизмом открывания створок на кухне и с поворотным открыванием в жилых комнатах и подъездах, с энергосберегающими однокамерными стеклопакетами;
5. Межкомнатные двери - из МДФ;
6. Отопительные приборы (радиаторы) биметаллические;
7. В санузлах установить санитарно-технические приборы. Ванны стальные; Унитазы и раковины керамические; Раковина на кухне – стальная эмалированная со смесителем
8. Входные двери стальные утепленные;
9. Пол балконов – кафельная плитка
10. Квартиры должны быть оборудованы пожарной сигнализацией и домофонами;
11. Квартиры снабжены индивидуальными приборами учета, в том числе учета тепла.
12. Предусмотреть комплектацию кухонь газовыми или электрическими плитами
13. Электроснабжение квартир – полная разводка с монтажом электроустановочных изделий и силового щитка
14. Водоснабжение и канализация – подвести трубы к водопотребляющим приборам

