

Договор простого товарищества на строительство административного здания

г. _____ «_____» _____ 2026 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. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. 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".

1.2. Строительство Объекта осуществляется Товарищами без извлечения прибыли для удовлетворения собственных потребностей в офисных помещениях.

1.3. Строительство Объекта будет осуществляться на земельном участке площадью _____ кв. м, расположенном по указанному в п. 1.1 настоящего договора адресу, находящемся в долгосрочной аренде сроком на _____ лет у Товарища 1 по договору аренды земельного участка от " _____ " _____ г. N _____.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок прилагается (Приложение N _____).

1.4. Товарищ 1 гарантирует, что указанный в п. 1.3 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 Российской Федерации, не обременен какими-либо иными правами третьих лиц, за исключением арендодателя.

1.5. Разрешение на строительство оформляется на всех Товарищей.

1.6. Сроки строительства Объекта:

Начальный - _____.

Завершения строительства - _____.

Ввода в эксплуатацию - _____.

Распределения между Товарищами в натуре - _____.

1.7. Сроки совместной эксплуатации - _____.

2. ВКЛАДЫ ТОВАРИЩЕЙ, ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО И ВЕДЕНИЕ ОБЩИХ ДЕЛ

2.1. Вкладом Товарища 1 в размере _____ % в общем имуществе Товарищей являются:

- право аренды земельного участка, расположенного по адресу: _____ (п. 1.3 настоящего Договора);
- выполнение функций Заказчика по заключению договора подряда; в случае необходимости заключения такого вклад Товарища 1 оценивается.

2.2. Вкладом Товарища 2 в размере _____ % в общем имуществе Товарищей являются:

- денежные средства в размере _____ и уплачиваемые им в порядке, предусмотренном настоящим договором.
- выполнение функций генерального подрядчика по строительству Объекта и внешних инженерных коммуникаций или, при наличии письменного согласия Товарища 1, привлечение другого лица в качестве генерального подрядчика, договор с которым будет заключаться Товарищем 1.

2.3. 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 построенным Объектом общую долевую собственность Товарищей.

2.4. В период строительства Объекта незавершенного строительства, 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.

2.5. По окончании строительства Объекта все виды площадей в нем (полезные, общего пользования, помещения инженерного назначения) распределяются между Сторонами в соответствии с Приложением N _____ к настоящему договору следующим образом:

2.5.1. _____ % общей площади передается на праве собственности Товарищу 1.

2.5.2. _____ % общей площади передается на праве собственности Товарищу 2.

2.6. Указанное в п. 2.5 настоящего договора процентное соотношение не подлежит изменению в зависимости от фактических затрат Сторон на исполнение своих обязательств по настоящему договору.

2.7. В Приложении N _____ к настоящему договору приведено предварительное распределение площадей между Сторонами, которое должно быть учтено при разработке рабочих чертежей для обеспечения:

- изолированных входов в здание каждой из Сторон;

- неразрывности технологических процессов, удобства обслуживания оборудования и инженерных коммуникаций, отдельного учета электроэнергии и коммунальных услуг;
- оптимального закрепления зон благоустройства и оформления отдельных договорных отношений с Комитетом по земельным ресурсам.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Обязанности Товарища 1:

3.1.1. Предоставить вклад в общее имущество, согласно п. 2.1 настоящего договора, в течение _____ после его заключения.

3.1.2. При необходимости привлекать на основании договора подрячика для строительства Объекта, осуществлять руководство и контроль за его деятельностью, оплачивать его услуги за счет денежных средств, внесенных Товарищем 2.

3.1.3. 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.

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

3.1.5. Осуществлять в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке регистрацию настоящего договора в компетентных государственных органах за счет средств Товарища 2.

3.2. Обязанности Товарища 2:

3.2.1. 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. 2.2 настоящего договора.

Товарищ 2 обязуется в течение _____ с момента подписания настоящего договора полностью исполнить свои обязательства по финансированию, строительству и сдаче Объекта в эксплуатацию.

3.2.2. Выполнять функции генерального подрядчика по строительству Объекта и внешних инженерных коммуникаций.

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

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

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

3.5. 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.

4. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПЛОЩАДЕЙ

4.1. Не позднее _____ после проведения обмера Объекта уполномоченным органом 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. 2.6 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 N _____ к настоящему договору).

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

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

4.4. 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.

4.5. 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. 2.6 и 4.1 настоящего договора.

4.6. 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.

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. 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 Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения Товарищем 2 сроков исполнения своих обязательств по настоящему Договору он уплачивает Товарищу 1 штраф в размере _____ (_____) рублей за каждый день просрочки.

5.3. 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.

5.4. 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.)

5.5. Если вопреки условиям Договора Товарищ 1, обязанный внести вклад в общее дело в виде права аренды, уклоняется от совершения необходимых для этого действий, другой Товарищ вправе в судебном порядке требовать исполнения данного обязательства.

5.6. Товарищ вправе потребовать от другого Товарища возмещения убытков, причиненных неисполнением Договора.

5.7. Возмещение убытков и уплата неустойки не освобождают виновную Сторону от исполнения обязательств по Договору.

5.8. 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.

5.9. 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.

5.10. 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.

5.11. 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.

5.12. Неуведомление 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.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Расчеты по оплате строительства Объекта происходят по ценам себестоимости строительства без учета прибыли, наценок и т.п.

6.2. В случае удорожания строительства:

6.2.1. По общему правилу удорожание распределяется пропорционально долям участия Товарищей.

6.2.2. В случае удорожания по вине одного из Товарищей такое удорожание относится на его счет без увеличения его доли участия.

6.3. В случае прекращения строительства или прекращения Договора не завершённый строительством объект становится объектом права общей долевой собственности Товарищей.

6.4. Расторжение Договора не влечет прекращения права общей собственности. Поэтому каждый из бывших товарищей вправе ставить вопрос об определении его доли и о ее реальном выделе.

6.6. При возложении на Товарища 2 обязанностей генерального подрядчика он обязан застраховать возникающие при этом строительные риски в страховой компании _____ в течение _____ после подписания дополнительного соглашения о возложении на него обязанностей генерального подрядчика.)

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

7.3. 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 Объект незавершенного строительства передается Товарищу 1 (с выплатой компенсации Товарищу 2 в размере _____);
- Товарищ 2 в течение _____ не выполняет свои обязанности генерального подрядчика (если они на него были возложены). В этом случае Объект незавершенного строительства передается Товарищу 1 (с выплатой компенсации Товарищу 2 в размере _____);
- Товарищ 2 нарушил срок, установленный п. 3.2.1 настоящего договора, на _____. В этом случае Объект незавершенного строительства передается Товарищу 1 (с выплатой компенсации Товарищу 2 в размере _____).)

7.4. Все споры и/или разногласия по исполнению настоящего договора или в связи с ним будут разрешаться путем переговоров между Сторонами, а в случае недостижения согласия подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. _____ в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

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

8. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложения:

- 8.1. Приложение N _____. Договор аренды земельного участка.
- 8.2. Приложение N _____. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок.
- 8.3. Приложение N _____. Распределение площадей между Сторонами.
- 8.4. Приложение N _____. Разрешительная и проектная документация по Объекту.
- 8.5. Приложение N _____. Протокол уточненного распределения площадей с учетом данных БТИ.

9. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ 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: _____

10. ПОДПИСИ СТОРОН

Товарищ 1 _____

Товарищ 2 _____