

Договор товарищества (совместной деятельности) № 10

«15» Октября 2020 г.

г. Кишинев

Мы, нижеподписавшийся:

«Agozim» ООО, ф.к. 1016600031488, в лице администратора **Чернышева Романа**, который действует на основании Устава, далее – **Генеральный товарищ**, с одной стороны, и

Физическое лицо, **Boroznet Stanislav**, и.н. 0970408887140, проживающий по адресу: **Or. Anenii Noi, Sat. Maximovca, Str. Dobrovoliski nr. 81**, собственник земельного участка к.н. **3126210.077**, который действует от своего имени, далее **Товарищ**, с другой стороны,

Действуя добросовестно, на основании достигнутых устных договоренностей, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ПРЕАМБУЛА:

«Agozim» ООО является предприятием, действующим на территории Республики Молдова, основной деятельностью которого является сельское хозяйство, а именно посадка и выращивание ореховых садов.

«Agozim» ООО владеет необходимыми практическими знаниями, необходимой техникой, а также пользуется услугами подготовленных специалистов в сфере сельского хозяйства.

Boroznet Stanislav владеет земельным участком, находящимся в районе села Долинное, Криулянского района, к.н. 3126210.077, на котором растет ореховый сад.

Исходя из того, что обе стороны выражают свое согласие вести совместную хозяйственную деятельность и внедрить практические знания, которыми обладает «Agozim» ООО, в земельный участок, на котором растет ореховый сад, принадлежащий **Boroznet Stanislav**, они (Стороны) подписали настоящий Договор товарищества о нижеследующем:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1.** С заключением настоящего Договора, Стороны, по обоюдному согласию, устанавливают между собой товарищеские отношения с целью ведения совместной хозяйственной деятельности, а именно, выращивания орехового сада на участке земли с кадастровым номером 3126210.077 (далее по тексту земельный участок).
- 1.2.** С подписанием настоящего Договора, Товарищ, абсолютно добровольно, вступает в учрежденное Товарищество, в котором состоят также другие собственники земельных участков с растущим на них ореховым садом, находящихся в районе села Долинное, Криулянского района.
- 1.3.** Целью товарищества является получение Сторонами прибыли в процессе выращивания и реализации плодов орехового сада.

- 1.4. Для достижения цели, указанной в настоящем Договоре, Товарищ обязуется передать в аренду Генеральному Товарищу вышеуказанный земельный участок.
- 1.5. Генеральный товарищ, получив от Товарища в аренду земельный участок, берет на себя обязательства осуществлять хозяйственную деятельность, которая будет включать в себя проведение всех необходимых работ по выращиванию орехового сада и сбору урожая.

II. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Обязанности Товарища.

Во исполнение условий настоящего Договора Товарищ обязуется:

- 2.1.1. Заключить с Генеральным Товарищем Договор аренды и передать ему во временное пользование земельный участок, на котором произрастает ореховый сад;
- 2.1.2. Вступить в учрежденное Товарищество, членами которого будут являться хозяева долей сада и целью которого будет получение прибыли от активов, находящихся в долевой собственности, а также строго соблюдать правила Товарищества;
- 2.1.3. Своими действиями не препятствовать нормальной эксплуатации арендуемого земельного участка;
- 2.1.4. Вносить в оговоренные сроки ежегодные членские взносы, определяемые на ежегодном собрании членов Товарищества;
- 2.1.5. Не осуществлять действий, целью которых является подрыв хозяйственной деятельности Товарищества и его устоев.

2.2. Обязанности Генерального Товарища.

Во исполнение условий настоящего Договора Генеральный Товарищ обязуется:

- 2.2.1. Осуществлять управление учрежденным Товариществом на протяжении всего периода его существования;
- 2.2.2. Предоставлять Товариществу полный пакет сельскохозяйственных услуг, включающий в себя работы, необходимые для нормального роста и развития орехового сада, а также сбору урожая, его переработки, хранению и реализации. Оказывать Товариществу перечисленные услуги по конкурентоспособным ценам;
- 2.2.3. Вести добросовестную хозяйственную деятельность в интересах всех участников Товарищества в равной степени, не ущемляя интересов одних Товарищей и не предпочитая интересов других;
- 2.2.4. Ежегодно высчитывать коэффициент распределения прибыли между членами Товарищества, основываясь на принципах, изложенных в пункте 5.4 данного Договора;
- 2.2.5. Осуществлять вышеописанную деятельность на протяжении всего срока существования проекта, проявлять необходимую заботу об ореховом саде, включающую в себя все работы, необходимые для нормального роста и развития деревьев, а также сбору урожая, его переработки, хранению и реализации. Качество

и количество проводимых Генеральным Товарищем работ, будет ограничено рамками бюджета, принятого на ежегодном собрании товарищества.

III. ЧЛЕНСКИЕ ВЗНОСЫ И СРОКИ ИХ ОПЛАТЫ

- 3.1.** На протяжении действия настоящего Договора Товарищ обязуется осуществлять ежегодные членские взносы, размер которых будет определяться на ежегодном собрании Товарищества:
- 3.2.** Размер взносов будет определяться Генеральным товарищем. Товарищи получают право совещательного голоса.
- 3.3.** Размеры ежегодных членских взносов будут определяться Генеральным Товарищем, основываясь на оценке расходов, необходимых для ведения нормальной хозяйственной деятельности в ореховом саду на протяжении текущего года, а также на основании целесообразности осуществления тех или иных хозяйственных проектов.
- 3.4.** Целевым предназначением ежегодных членских взносов является ведение хозяйственной деятельности в ореховом саду.
- 3.5.** Ежегодные взносы Товарищей будут использоваться Генеральным Товарищем исключительно на финансирование расходов, направленных на поддержание и развитие орехового сада.
- 3.6.** Ежегодные взносы Товарищей не будут использованы для оплаты вознаграждения Генеральному Товарищу за предоставляемые им управленческие услуги.
- 3.7.** Размер ежегодных членских взносов будет зависеть **исключительно от площади земельного участка**, принадлежащего Товарищу. Размер взносов не будет зависеть от года посадки орехового сада, растущего на его земельном участке, количества и качества ореховых деревьев, растущих на этом участке, либо размера орехового сада, растущего на участке Товарища, соответственно документам, оформленным в надлежащих государственных Органах.
- 3.8.** Размер членских взносов на сезон 2020-2021 года (ноябрь-октябрь) определен в размере 98 лей за сотку.
- 3.9.** В дальнейшем, сумма ежегодных членских взносов не может быть увеличена решением Генерального товарища более, чем на 20% в год и не может вырасти до суммы, превышающей 160 лей за сотку. Исключением из вышесказанного может стать решение об увеличении ежегодного членского взноса, принятое **единогласно, всеми участниками Товарищества**.
- 3.10.** Членские взносы должны быть внесены Товарищем не позднее 31 декабря того года, в котором начался новый сезон (ноябрь-октябрь).

IV. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

- 4.1.** В качестве арендной платы за пользование принадлежащей Товарищу сельскохозяйственной землей и ореховым садом, на ней произрастающем, Генеральный

Товарищ будет отдавать Товарищу 80% урожая, выращенного на его наделе, либо 80% прибыли от продажи этого урожая, а также от любой другой хозяйственной деятельности, осуществляемой за счет членских взносов Товарищей, пропорционально размеру надела, в соответствии с изложенным в разделе 5 данного Договора.

- 4.2.** Товарищ может потребовать от Генерального Товарища получение арендной платы в натуральном виде. Для этого он должен сообщить о своем намерении не позднее 1-го Сентября года сбора урожая, и оплатить все расходы по транспортировке причитающейся ему доли урожая, либо самостоятельно забрать причитающуюся ему долю урожая со склада готовой продукции.
- 4.3.** Стороны договариваются о том, что с момента попадания урожая на склад готовой продукции, Товарищ начинает нести расходы по транспортировке, хранению и реализации готовой продукции, пропорционально принадлежащей ему доли продукции. До этого момента все расходы осуществляются Генеральным Товарищем из средств ежегодных членских взносов.
- 4.4.** В случае если Товарищ не сообщил Генеральному Товарищу о своем желании получить причитающуюся ему долю урожая в натуральном виде в срок, указанный в пункте 4.2 данного договора, Генеральный Товарищ, по умолчанию, займётся переработкой, хранением, и реализацией готовой продукции, принадлежащей Товарищу, по своему усмотрению, либо в соответствии с коллективным решением, принятым на ежегодном собрании Товарищей. В таком случае, все расходы по транспортировке, переработке, хранению и реализации готовой продукции, понесённые Генеральным Товарищем, получают определение расходов по реализации готовой продукции и будут вычтены из доходов от реализации этой продукции, в целях подсчета доли прибыли, принадлежащей товарищу, на основании пункта 4,1 данного договора. Подсчёт расходов будет происходить пропорционально доле принадлежащей товарищу продукции.

V. ФОРМУЛА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ПРИБЫЛИ МЕЖДУ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА.

- 5.1.** Прибылью в отношении данного Договора считается сумма денежных средств, полученная в результате реализации (продажи) ореховой продукции, за вычетом расходов по её транспортировке, переработке, хранению и реализации, а также прибыль от другой хозяйственной деятельности, осуществляемой за счет членских взносов Товарищей.
- 5.2.** 80% прибыли, полученной от реализации ореховой продукции и другой хозяйственной деятельности, будут распределены между Товарищами, пропорционально размеру принадлежащего им земельного участка, на котором произрастает сад. Никакие другие факторы, кроме размера земельного участка, как то; количество и качество ореховых деревьев, растущих на земельном участке Товарища, размер орехового сада,

растущего на участке Товарища, соответственно документам, оформленным в надлежащих государственных Органах, и так далее, не будут приниматься во внимание при определении доли прибыли Товарища от общей прибыли сада одного года посадки. Тем не менее, доли урожая или прибыли хозяев сада разного года посадки будут различаться, в соответствии с пунктом 5.4 данного Договора. Оставшиеся 20% прибыли, полученной от реализации ореховой продукции и другой хозяйственной деятельности, будут переданы Генеральному Товарищу в качестве вознаграждения за предоставленные им управленческие услуги.

- 5.3.** Если в течение текущего сельскохозяйственного года поменялся хозяин доли сада, урожай текущего года будет принадлежать тому, кто фактически оплатил ежегодные членские взносы текущего года. При этом, новый хозяин доли сада принимает на себя все обязательства предыдущего хозяина.
- 5.4.** Поскольку ореховые деревья, растущие на земельных участках Товарищей, могут быть разных годов посадки, Генеральный Товарищ будет определять пропорции долей прибыли с помощью системы коэффициентов, основываясь на следующих принципах:
- a.** доли сада одного года посадки считаются однородными, в независимости от качества и количества деревьев на них растущих, а также вне зависимости от размера орехового сада, произрастающего на принадлежащем товарищу земельном участке, соответственно документам, оформленным в надлежащих государственных Органах. Единственной переменной, определяющей долю товарища от общего урожая, либо суммарной прибыли, является отношение размера принадлежащего товарищу земельного участка в сотках к размеру всего сада одного года посадки в сотках. Список долей сада одного года посадки, участвующих в распределении прибыли на равных правах, представлен в приложении №1 к данному договору.
 - b.** доли сада разного года посадки получают разный коэффициент при распределении урожая, либо прибыли от его реализации. Этот коэффициент относительный и будет зависеть от средней урожайности долей сада разного года посадки, а также различия в затратах на сбор и транспортировку урожая данного года посадки, относительно общего урожая орехового сада.
 - c.** коэффициенты будут определяться Генеральным Товарищем каждый год по результатам фактических проб. Генеральный Товарищ обязуется высчитывать коэффициент исключительно справедливыми методами, не предпочитая интересов одних Товарищей, и не ущемляя интересов других, предоставлять полную информацию в отношении фактических измерений и методологии расчета, а также позволить Товарищу, или его представителю, присутствовать при сборе контрольных проб, для чего Генеральный Товарищ назначит день сбора контрольных проб и сообщит об этом Товарищам заранее.

VI. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1.** С подписанием настоящего Договора, Стороны обязуются действовать добросовестно и исполнять в полном объеме обязательства, предусмотренные настоящим Договором.
- 6.2.** В случае неисполнения, несвоевременного или ненадлежащего исполнения Товарищем обязательств по оплате ежегодного денежного взноса, он (Товарищ) обязуется дополнительно оплатить в пользу Генерального Товарища пеню в размере 1,5% от неоплаченной суммы за каждый полный или неполный месяц просрочки;
- 6.3.** В случае неисполнения, несвоевременного или ненадлежащего исполнения Генеральным Товарищем обязательства по оплате долей прибыли, он (Генеральный Товарищ) обязуется дополнительно оплатить в пользу Товарища пеню в размере 1,5% от неоплаченной суммы за каждый полный или неполный месяц просрочки;
- 6.4.** В периоды взаиморасчетов (оплата взносов, либо распределение прибыли), погашение взаимных задолженностей будет происходить в первую очередь;
- 6.5.** Ни одна из Сторон не несет перед другой ответственность за невыполнение любых условий Договора, явившихся следствием событий непреодолимой силы, как то: стихийных бедствий, пожара, наводнений, военных действий, препятствующих выполнению настоящего Договора, при условии, что события непреодолимой силы подтверждены компетентными государственными органами Республики Молдова.

VII. СРОК ДОГОВОРА

- 7.1.** Минимальный срок на который Стороны заключают настоящий Договор является срок, указанный в Договоре аренды земельного участка (30 лет).
- 7.2.** Тем не менее, поскольку срок плодоношения орехового сада неизвестен, Стороны соглашаются продлить или сократить указанный в п. 7.1 срок, в зависимости от экономической целесообразности Проекта.
- 7.3.** Решение об экономической целесообразности Проекта принимается исключительно Генеральным Товарищем. Данное решение будет принято Генеральным Товарищем, руководствуясь исключительно интересом максимизации ценности активов, принадлежащих Товарищам, и ни в коем случае не ущемляя интересов одних Товарищей и не предпочитая интересов других.

VIII. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

- 8.1.** Стороны предпринимают все необходимые меры для урегулирования споров и разногласий, возникающих в отношении данного договора, путем переговоров.
- 8.2.** Если Сторонам не удастся решить споры и разногласия, возникающие в отношении данного договора, путем переговоров, то такие споры и разногласия подлежат рассмотрению в компетентной судебной инстанции Республики Молдова.

IX. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 9.1.** Настоящий договор является добровольным выражением согласия Сторон, и их намерений действовать на основании обговоренных условий, на протяжении всего срока действия договора.
- 9.2.** Если одно из положений Договора является или окажется в будущем недействительным, то это не лишает силы другие положения Договора. Недействительные положения подлежат замене на аналогичные по смыслу.
- 9.3.** Все изменения и дополнения к Договору являются действительными, если они составлены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами.
- 9.4.** Ни одна из Сторон не может передать исполнение своих прав и обязанностей по Договору иному лицу без письменного на то согласия второй Стороны.
- 9.5.** При изменении адреса местонахождения, банковских реквизитов, номеров телефонов, факсов, а также любых других изменениях, влияющих на выполнение условий Договора, Стороны обязуются незамедлительно уведомлять об этом друг друга в письменной форме.
- 9.6.** Настоящий Договор составлен на русском языке в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

X. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИИ

- 10.1.** Генеральному товарищу известно, что по причине ошибочных измерений границ земельной собственности (сдвиг в Южном направлении), допущенных геодезическими службами Молдовы в период закладки орехового сада (2010 год), некоторые участки орехового сада (расположенные на краях сада), находящегося в управлении ООО «Agozim», находятся фактически на земле, не принадлежащей членам Товарищества. В то же время, по этой же причине, некоторые участки земли, принадлежащей членам Товарищества, фактически не засажены ореховыми деревьями. Бюро технической инвентаризации (БТИ) Молдовы известно о существовании данной проблемы и оно ищет способы её разрешения. Данная проблема отражена в «Экстрасе» на землю и сад пометкой «egoare plan». Указанная ошибка не влияет ни на общий размер сада, находящегося в управлении ООО «Agozim», ни на процесс распределения урожая/прибыли между участниками товарищества, поскольку при распределении результатов параметром является размер земельного участка под садом, а не фактический размер сада. Тем не менее, различные требования со стороны хозяев земельных наделов, граничащих с ореховым садом, потенциально могут быть предъявлены участниками товарищества в будущем.
- 10.2.** ООО «Agozim» обязуется принять на себя всю ответственность и нести все расходы по решению проблем подобного рода, в случае их возникновения. Товарищ будет считаться обладателем орехового сада в размере идентичном размеру участка земли

под садом, ему принадлежащего, вне зависимости от фактического размера сада, растущего на принадлежащей ему земле. Таким образом, ошибка, допущенная геодезическими службами Молдовы, никоим образом не будет влиять на размер причитающихся Товарищу урожая/прибыли, что и отражено в настоящем Договоре Товарищества.

XI. Реквизиты Сторон

Генеральный Товарищ:	Товарищ:
«Agozim» ООО ф.к. 1016600031488	Boroznet Stanislav и.н. 0970408887140