

ДОГОВОР № 318/2
уступки права требования

город Москва

«18» марта 2005 года

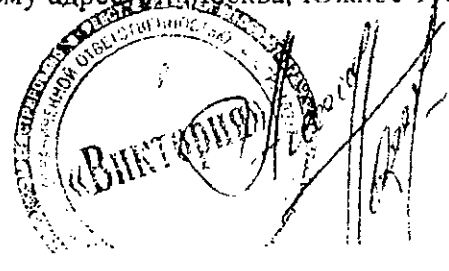
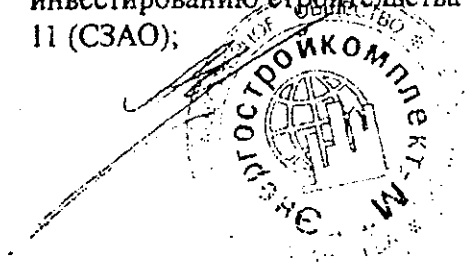
Закрытое акционерное общество «Энергостройкомплект-М», именуемое в дальнейшем «Сторона-1», в лице Генерального директора Кручинина А.Н., действующего на основании Устава, и Общество с ограниченной ответственностью «Виктория», в лице Генерального директора Попова А.Е., действующего на основании Устава, именуемое «Сторона-2», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Сторона-1 уступает, а Сторона-2 принимает права на участие в инвестировании строительства строящегося жилого комплекса по адресу: г. Москва, Южное Тушино, мкрн. 11, (Северо-Западный административный округ) (далее именуемый «Объект»), с правом на оформление Стороной-2 в собственность по окончании строительства жилых помещений (Квартир) без отделки общей площадью 3 385,44 (Три тысячи триста восемьдесят пять целых сорок четыре сотых) квадратных метров.
- 1.2. Указанный в настоящем договоре адрес является строительным адресом Объекта, после сдачи Объекта в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.
- 1.3. Конкретный перечень, характеристика и месторасположение площадей Объекта, подлежащих передаче Стороне-2, определяются в Приложении № 1 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.
- 1.4. Ориентировочный срок сдачи Объекта по графику строительно-монтажных работ - 1 квартал 2006 года.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

- 2.1. Гражданско-правовые основания для заключения настоящего Договора являются:
- Гражданское законодательство Российской Федерации;
 - Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» №214-ФЗ от 30.12.04 (с учетом условия Ст.27 п.2 Закона);
 - Федеральный Закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» №39-ФЗ от 25.02.1999 года;
 - Распоряжение Правительства Москвы «Об организации выполнения отделочных и других специальных работ на вводимых в эксплуатацию жилых домах, предназначенных для продажи» №225-РЗМ от 27.11.01.;
 - Распоряжение Префекта Северо-западного административного округа города Москвы №44рп от 19.01.2005г. «О проведении подготовительных работ на территории 11 микрорайона района Южное Тушино».
- 2.2. Правоустанавливающими документами для заключения настоящего Договора являются:
- 2.2.1. Постановление правительства Москвы № 640-ПП от 13 августа 2002 года;
- 2.2.2. Инвестиционный контракт от 20.08.2002 № ДЖП.02.СЗАО.00361;
- 2.2.3. Договор № ДУ 1302/1 от 06.02.2003 г. Передачи части правомочий по инвестированию строительства по строительному адресу: г. Москва, Южное Тушино, мкрн. 11 (СЗАО) между ОАО «Компания «Главмосстрой» и ЗАО «Энергостройкомплект-М»;
- 2.2.4. Договор №002/ЭСК-ЮТ-4700 от 06.06.2003г. передачи части правомочий по инвестированию строительства по строительному адресу: г. Москва, Южное Тушино, мкрн. 11 (СЗАО);



- 2.2.5. Договор №ИД520/ЗТ от 21.06.2003 г. Передачи части правомочий по инвестированию строительства по строительному адресу: г. Москва, Южное Тушино, мкрн. 11 (СЗАО) между ОАО «Компания «Главмосстрой» и ЗАО «Энергостройкомплект-М»;
- 2.2.6. Договор аренды земли №М-08-506131 от 28.12.2004г.;

3. ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Сторона-1:

- 3.1.1. В течение 10 (Десять) дней после заключения настоящего Договора **Сторона-1** передает **Стороне-2** комплект правоустанавливающих документов, подтверждающих уступаемое им право на создаваемое имущество.
- 3.1.2. Гарантирует **Стороне-2**, что обязательства третьих сторон и **Стороны-1** по договорным документам, указанным в п.п.2.2.2 – п.п.2.2.5 настоящего Договора, выполнены полностью.
- 3.1.2. Гарантирует, что передаваемые по настоящему Договору правомочия свободны от обязательств со стороны третьих лиц и не являются предметом споров с третьими лицами.
- 3.1.3. По требованию **Стороны-2** проводит регистрацию настоящего Договора в уполномоченных органах.
- 3.1.4. Осуществляет контроль за ходом строительства, соответствием объемов и стоимости фактически выполненных работ объемам и стоимости предъявленных к оплате работ и объему инвестиционных средств, подлежащих перечислению на строительство Объекта.
- 3.1.5. По завершению строительства (созданию имущества – оформлению Акта о результатах реализации инвестиционного проекта по Инвестиционному контракту №ДЖП.02.СЗАО.00361 от 28.08.2002г.) произвести государственную регистрацию собственности **Стороны-2** или третьих лиц, указанных **Стороной-2**, в срок, не превышающий трёх месяцев с момента подписания вышеупомянутого Акта.

3.2. Сторона-2:

- 3.2.1. Произвести оплату уступаемого требования в соответствии со своими обязательствами согласно п. 4 настоящего Договора.
- 3.2.2. Уведомлена о том, что на базе жилого комплекса может быть сформирован condominium, а управление им передано Товариществу собственников жилья (ТСЖ), в связи с чем **Сторона-2** или третьи лица, указанные **Стороной-2** имеют право стать членами ТСЖ.
- 3.2.3. Несет все расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, передачей и оформлением распоряжения о передаче площадей, а также расходы, связанные с регистрацией прав собственности на создаваемое имущество (жилые квартиры).
- 3.2.4. Обязуется оплатить авансом расходы по техническому обслуживанию дома с даты оформления Сторонами документов по приему-передаче **Стороной-2** от **Стороны-1** площадей Объекта соразмерно доле владения площадью по расценкам не ниже средне-городских за 4 (четыре) месяца, начиная с даты принятия Объекта в эксплуатацию, с перечислением денежных средств на расчетный счет эксплуатирующей Объект организации, банковские реквизиты которого будут представлены по запросу **Стороны-2** и оформить с эксплуатирующей организацией обязательство по платежам на ремонт, содержание Объекта (отдельного корпуса Объекта) и придомовой территории Объекта (отдельного корпуса Объекта).
- 3.2.5. **Сторона-2** вправе в пределах прав на конкретное имущество, подлежащее передаче ему в собственность по итогам реализации Инвестиционного контракта, уступить право требования третьим лицам полностью или частично, полученные по настоящему договору с оформлением переуступаемого права в установленном порядке, при условии принятия третьим лицом всех обязательств **Стороны-2** по настоящему Договору без увеличения сроков строительства Объекта.

3.2.6. Обязуется письменно сообщать Стороне-1 о совершенных уступках (переуступках, передаче) прав инвестирования (прав требования) третьим лицам, а также о заключенных с третьими лицами договорах о привлечении финансовых средств (инвестиций) в строительство Объекта, а именно: данные о третьих лицах и сведения о конкретных правах указанных лиц на часть доли Стороны-2, с приложением копии соответствующего договора.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ИНВЕСТИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА

- 4.1. Все цены и стоимость по настоящему Договору устанавливаются в долларах США.
- 4.2. Расчеты между сторонами осуществляются в валюте Российской Федерации (рублях) по курсу доллара США, установленному Центральным банком Российской Федерации на день оплаты.
- 4.3. Цена уступаемого права требования устанавливается в размере 900,00 (Девятьсот) долларов США за один квадратный метр общей площади уступаемых квартир.
- 4.4. Общая стоимость договора составляет 3 046 896,00 (Три миллиона сорок шесть тысяч восемьсот девяносто шесть) долларов США.
- 4.5. Сумма, указанная в п.4.4. настоящего Договора является приблизительной. Окончательная сумма определяется по завершению строительства на основании обмеров, произведенных органами БТИ.
- 4.6. Сторона-2 производит оплату Стороне-1 уступаемого права в соответствии с Графиком оплаты (Приложение №2), являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 4.7. По результатам обмеров, произведенных Бюро технической инвентаризации, стороны уточняют размер площадей, в соответствии с ценой (п.4.3. настоящего Договора), уточняется стоимость Договора и Стороны производят платежи, которые корректируют оплаченную стоимость до уточненной.
- 4.8. Оплата п.4.7. настоящего Договора производится сторонами в течение пяти дней с момента предоставления Стороной-1 Стороне-2 результатов обмера органами БТИ.
- 4.9. По факту проведения платежей Стороной-2 Стороны подписывают акт сверки выполнения обязательств Стороной-2 по настоящему Договору в отношении оплаченных сумм.

5. ПОРЯДОК ПЕРЕХОДА ПРАВ НА СОЗДАВАЕМОЕ ИМУЩЕСТВО

- 5.1. Стороны составляют Акт уступки права на создаваемое имущество в течение трех дней с момента оплаты Договора в соответствии с условиями Приложения №1.
- 5.2. Акт составляется Сторонами на права требования на площадь, размер которой определяется размером фактически произведенной оплаты и ценой (п.4.3. настоящего Договора).
- 5.3. С момента подписания Сторонами вышеупомянутого Акта уступки, права на создаваемое имущество переходят от Стороны-1 к Стороне-2.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. В части, не оговоренной в настоящем Договоре, стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 6.2. За ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, Сторона, нарушившая его условия, выплачивает другой стороне пеню в размере 0,5% от стоимости невыполненных обязательств за каждый день просрочки.
- 6.3. Стороны начисляют пеню с момента получения письменной претензии от другой Стороны.
- 6.4. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору или в связи с его исполнением, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они вызваны нарушением условий Договора другой стороной.

6.5. При задержке Стороной-2 оплаты на срок более 15 (Пятнадцать) календарных дней относительно сроков, установленных Графиком оплаты (Приложение №2), Сторона-1 имеет право уменьшить долю Стороны-2, которую Сторона-2 имеет право оформить в собственность по окончании строительства, до объема фактически оплаченной Стороной-2 площади.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Ни одна из Сторон не будет нести ответственность за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием таких обстоятельств, как-то: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения, а также изменения действующего законодательства и иные ограничения экономического и политического характера.

7.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 10 (Десять) дней сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

7.3. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

7.4. Сторона, получившая извещение о форс-мажорной ситуации другой стороны, вправе потребовать документального подтверждения таковой ситуации. Непредставление таковых подтверждений является основанием для отказа в применении настоящей Статьи.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров, а при не достижении соглашения - в порядке, установленном действующим законодательством РФ в Арбитражном суде г. Москвы.

8.2. Если Стороны в связи с исполнением своего обязательства по настоящему Договору получила от другой Стороны информацию о новых решениях или технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна согласно ст. 139 ГК РФ, Сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой стороны.

8.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

8.4. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

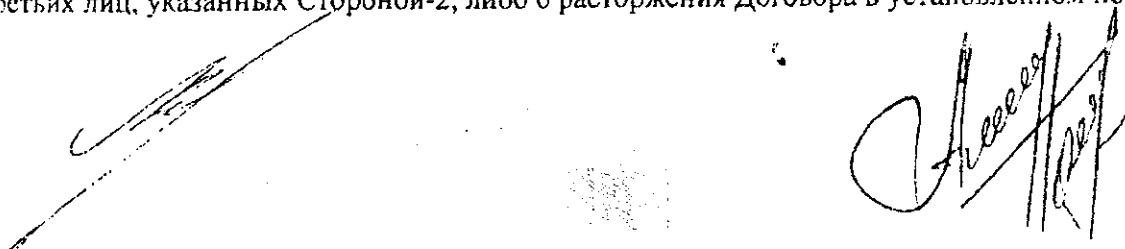
8.5. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

8.6. Выполнение настоящего Договора подтверждается актом реализации, подписанным Сторонами.

8.7. Настоящий Договор совершен в г. Москве, составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один для учреждения осуществляющего учётную регистрацию настоящих договоров. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств, а именно оформление прав собственности Стороны-2 или третьих лиц, указанных Стороной-2, либо о расторжения Договора в установленном порядке.



- 9.2. Расторжение настоящего Договора влечет прекращение обязательств, за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением настоящего Договора.
- 9.3. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

10. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Сторона-1: ЗАО «Энергостройкомплект-М»

Юридический адрес: 113105, г. Москва, 1-й Нагатинский пр-д, д. 6

Фактический адрес: 125040, 3-я улица Ямского поля, д.30

ИНН 7724188617, КПП 772401001

Р/с № 40702810238250122646 в Люблинском отделении № 7977 Сбербанка России ОАО

К/с 30101810400000000225 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России

БИК 044525225

Сторона-2: ООО «Виктория»

Юридический адрес: 125284, г. Москва, Ленинградский проспект д. 31, стр.4

ИНН 7714279400, КПП 771401001

Р/с 40702810500000000863 в МКИБ «Россита-банк» (ООО), г. Москва

К/с 30101810500000000747

БИК 044585747

Подписи сторон:

Сторона-1:

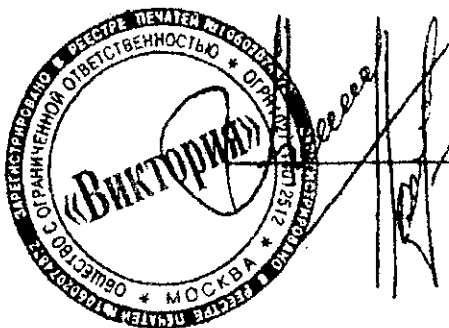
Генеральный директор

ЗАО «Энергостройкомплект-М»

Сторона-2:

Генеральный директор

ООО «Виктория»



А.Е. Попов

График оплаты по договору №318/2 уступки прав требования от «18» марта 2005 г.

город Москва

«18» марта 2005 г.

Закрытое акционерное общество «Энергостройкомплект-М», именуемое в дальнейшем «Сторона-1», в лице Генерального директора Кручинина А.Н., действующего на основании Устава, и Общество с ограниченной ответственностью «Виктория», в лице Генерального директора Попова А.Е., действующего на основании Устава, именуемое «Сторона-2», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Приложение о нижеследующем:

1. Общая стоимость договора составляет 3 046 896,00 (Три миллиона сорок шесть тысяч восемьсот девяносто шесть) долларов США.
2. Сторона-2 обязуется оплатить Стороне-1 сумму (Цена договора), указанную в п.1. настоящего Приложения и п.4.4. Договора №318/2 уступки прав требования от «18» марта 2005 г., в соответствии со следующим графиком оплаты:
 - Первый платеж - 1 038 113,00 (Один миллион тридцать восемь тысяч сто тринадцать) долларов США по курсу доллара США, установленному Центральным банком Российской Федерации на день оплаты в период с 21.03.2005г. по 24.03.2005г.;
 - Второй платеж - 1 000 000,00 (Один миллион) долларов США по курсу доллара США, установленному Центральным банком Российской Федерации на день оплаты в период с 05.04.2005г. по 08.04.2005г.;
 - Третий платеж - 1 008 783,00 (Один миллион восемь тысяч семьсот восемьдесят три) долларов США по курсу доллара США, установленному Центральным банком Российской Федерации на день оплаты в период с 14.04.2005г. по 31.05.2005г.
3. Приложение № 2 составлен в 3-х подлинных экземплярах по одному для каждой Стороны и один для органа осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Подписи сторон:

Сторона-1:

Генеральный директор
ЗАО «Энергостройкомплект-М»



Сторона-2:

Генеральный директор
ООО «Виктория»



А.Е. Попов

Перечень, характеристика и месторасположение площадей Объекта, подлежащих передаче.

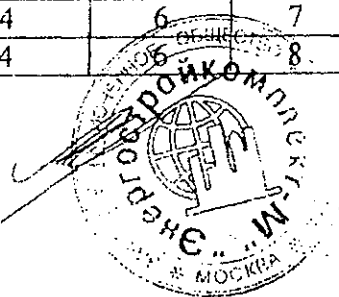
город Москва

«18» марта 2005 г.

Закрытое акционерное общество «Энергостройкомплект-М», именуемое в дальнейшем «Сторона-1», в лице Генерального директора Кручинина А.Н., действующего на основании Устава, и Общество с ограниченной ответственностью «Виктория», в лице Генерального директора Попова А.Е., действующего на основании Устава, именуемое «Сторона-2», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Приложение о нижеследующем:

1. В соответствии с Инвестиционным контрактом № ДЖП.02.СЗАО.00361 от «20» Августа 2002 г. и Договором № 318/2 уступки прав требования от «18» марта 2005 г. определен следующий перечень, характеристики и местоположение площадей Объекта, подлежащих передаче Стороне-2:

№ п/п	№ корпуса	Секция	Этаж	Условный номер квартиры	Кол-во комнат	Площадь
1	4	4	5	160	2	55,29
2	4	4	6	162	1	39,94
3	4	4	6	163	1	39,94
4	4	4	6	164	2	55,29
5	4	5	15	266	1	39,94
6	4	5	15	267	1	39,94
7	4	5	15	268	2	55,29
8	4	5	16	269	2	55,29
9	4	5	16	270	1	39,94
10	4	5	16	271	1	39,94
11	4	5	16	272	2	55,29
12	4	5	17	274	1	39,94
13	4	5	17	275	1	39,94
14	4	6	3	285	2	55,29
15	4	6	3	286	1	39,94
16	4	6	3	287	1	39,94
17	4	6	3	288	2	55,29
18	4	6	4	290	1	39,94
19	4	6	4	291	1	39,94
20	4	6	4	292	2	55,29
21	4	6	5	293	2	55,29
22	4	6	5	294	1	39,94
23	4	6	5	295	1	39,94
24	4	6	5	296	2	55,29
25	4	6	6	297	2	55,29
26	4	6	6	298	1	39,94
27	4	6	6	299	1	39,94
28	4	6	6	300	2	55,29
29	4	6	7	301	2	55,29
30	4	6	7	302	1	39,94
31	4	6	8	305		55,29



№ п/п	№ корпуса	Секция	Этаж	Условный номер квартиры	Кол-во комнат	Площадь
32	4	7	2	342	3	85,99
33	4	7	2	343	3	78,00
34	4	7	3	345	3	85,99
35	4	7	3	346	3	78,00
36	4	7	4	348	3	85,99
37	4	7	4	349	3	78,00
38	4	7	5	351	3	85,99
39	4	7	5	352	3	78,00
40	4	7	6	354	3	85,99
41	4	7	6	355	3	78,00
42	4	7	7	358	3	78,00
43	4	7	8	360	3	85,99
44	4	7	12	372	3	85,99
45	4	7	12	373	3	78,00
46	4	7	13	375	3	85,99
47	4	7	13	376	3	78,00
48	4	7	14	378	3	85,99
49	4	7	14	379	3	78,00
50	4	7	15	381	3	85,99
51	4	7	15	382	3	78,00
52	4	7	16	384	3	85,99
53	4	7	16	385	3	78,00
54	4	11	2	561	1	42,52
55	4	11	4	568	3	85,99
-	Итого	-	-	-	-	3 385,44

- Площади, передаваемые Стороне-2, будут уточняться по экспликациям после завершения строительства жилого дома.
- Приложение №1 составлено в 3-х подлинных экземплярах по одному для каждой Стороны и один для органа осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

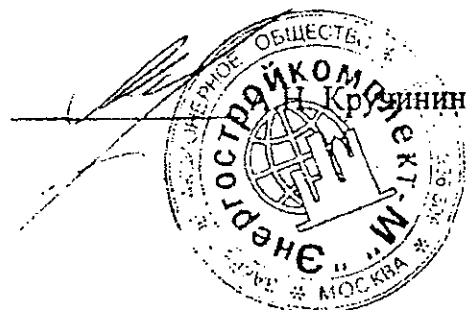
Подписи сторон:

Сторона-1:

Генеральный директор
ЗАО «Энергостройкомплект-М»

Сторона-2:

Генеральный директор
ООО «Виктория»



А.Е. Попов

Акт
о выполнении обязательств по Договору
№ 318/2 уступки прав требования от 18.03.2005 г.

город Москва

«01» июня 2005 г.

Закрытое акционерное общество «Энергостройкомплект-М», именуемое в дальнейшем «Сторона-1», в лице Генерального директора Кручинина А.Н., действующего на основании Устава, и Общество с ограниченной ответственностью «Виктория», в лице Генерального директора Попова А.Е., действующего на основании Устава, именуемое «Сторона-2», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Акт о нижеследующем:

1. *Сторона-2* в соответствии с обязательствами по пунктам 4.4. и 4.6 Договора № 318/2 уступки прав требования от 18.03.2005 г., оплатила *Стороне-1* сумму в размере 84 537 967,13 (Восемьдесят четыре тысячи пятьсот тридцать семь тысяч девятьсот шестьдесят семь) рублей 13 копеек, что эквивалентно 3 046 896,00 (Три миллиона сорок шесть тысяч восемьсот девяносто шесть) долларов 00 центов США.

2. *Сторона-1* засчитывает *Сторона-2* исполнение обязательств по Договору 318/2 уступки прав требования от 18.03.2005 г.

3. Окончательные расчеты *Стороны* произведут после получения фактических обмеров БТИ.

4. Настоящий Акт составлен в 2-х подлинных экземплярах по одному для каждой из *Сторон*.

5. Адреса и банковские реквизиты сторон.

Сторона-1:

Юридический адрес: 113105, г. Москва, 1-й
Нагатинский пр-д, д. 6
Фактический адрес: 125040, 3-я улица
Ямского поля, д.30
ИНН 7724188617, КПП 772401001
Р/с 40702810238250122646
в Люблинском отделении № 7977 Сбербанка
России ОАО
К/с 30101810400000000225
в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России
БИК 044525225

Сторона-2:

Юридический адрес: 125284, г. Москва,
Ленинградский проспект д. 31, стр.4
ИНН 7714279400, КПП 771401001
Р/с 40702810500000000863 в МКИБ
«Россита-банк» (ООО), г. Москва
К/с 30101810500000000747
БИК 044585747

Подписи сторон:

Сторона-1:

Генеральный директор
ЗАО «Энергостройкомплект-М»



Сторона-2:

Генеральный директор
ООО «Виктория»



А.Е. Попов