

город Москва

07 февраля 2005 г.

Закрытое акционерное общество «Энергостройкомплект-М», именуемое в дальнейшем «Инвестор», в лице Генерального директора Кручинина Андрея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО «Сансид Трейд», в лице Генерального директора Гамаюнова Владимира Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Соинвестор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили «настоящий Договор» о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА, ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

1.1. Предметом настоящего Договора является привлечение Инвестором Соинвестора к инвестированию строящегося жилого комплекса по адресу: г. Москва, Южное Тушино, мкрн. 11, корп. 6 (Северо-Западный административный округ) (далее именуемый «Объект»), с правом получения по окончании строительства квартир без отделки согласно Распоряжению Правительства Москвы от 27.11.2001 г. № 225-РЗМ Правительства Москвы/Первый заместитель Мэра в Правительстве Москвы/Ресин В.И. «Об организации выполнения отделочных и других специальных работ на вводимых в эксплуатацию жилых домах, предназначенных для продажи».

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, права на которые передаются Инвестором Соинвестору, определяются в Приложении № 1 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

1.4. Ориентировочный срок сдачи Объекта по графику строительно-монтажных работ - 2 квартал 2007 года.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Основаниями заключения настоящего Договора являются:

- Гражданский кодекс РФ;
- Закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» №39-ФЗ от 25.02.1999 года;
- Постановление правительства Москвы №640-ПП от 13 августа 2002 года;
- Инвестиционный контракт от 20.08.2002 № ДЖП.02.СЗАО.00361.
- 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».
- Договор аренды земли №М-08-506131 от 28.12.2004г.
- Распоряжение Префекта Северо-западного административного округа города Москвы №44рп от 19.01.2005г. «О проведении подготовительных работ на территории 11 микрорайона района Южное Тушино».

3. СОДЕРЖАНИЕ ПРАВА ИНВЕСТИРОВАНИЯ

Инвестор



Соинвестор 1

3.1. Инвестор, финансирующий строительство Объекта, передает Соинвестору право инвестирования 1 232,80 (Одна тысяча двести тридцать две целых восемьдесят соть ~~м.~~ м., общей жилой площади Объекта, с правом получения жилых помещений-квартир ~~б~~ отделки в качестве результата инвестиционной деятельности по окончании строительства Объекта.

3.2. На переданное Соинвестору право инвестирования строительства распространяются условия, определенные нормативными актами Правительства Москвы и документами, указанными в п. 2.1 настоящего Договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Инвестор:

4.1.1. В течение 10 (Десять) дней после заключения настоящего Договора Инвестор передает Соинвестору комплект правоустанавливающих документов, подтверждающих уступаемое им право.

4.1.2. Гарантирует, что передаваемые по настоящему Договору правомочия свободны от обязательств со стороны третьих лиц.

4.1.3. При необходимости - содействует Соинвестору в учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте жилищной политики и жилищного фонда города Москвы.

4.1.4. 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.

4.1.5. Выходит из числа инвесторов по отношению к переуступаемому праву инвестирования и площадям.

4.1.6. Являясь инвестором строительства Объекта, берет на себя обязательства по соответствующей консолидации инвестиционных средств. Под консолидацией средств Стороны понимают объединение инвестиционных вложений и направление их на инвестирование строительства Объекта, их учет и контроль за их целевым использованием.

4.1.7. Обязуется не передавать права по инвестированию указанных в п.1.3. помещений Объекта (доли Соинвестора) третьим лицам.

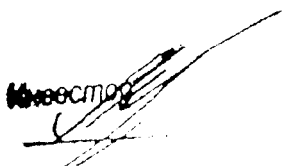
4.2. Соинвестор:


4.2.1. Обеспечивает за счёт собственных и (или) привлечённых (заёмных) средств финансирование строительства Объекта в соответствии со своими обязательствами согласно п. 5 настоящего Договора.

4.2.2. Обязуется, в течение трех месяцев с момента оформления акта о результатах реализации инвестиционного проекта по Инвестиционному контракту от 20.08.2002 № ДЖП.02.СЗАО.00361 (в том числе и в части отдельного корпуса Объекта), представить в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав собственности на недвижимое имущество и сделок с ним, документы в целях оформления Соинвестором права собственности на площадь, полученную в результате инвестирования.

4.2.3. Уведомлен о том, что на базе жилого комплекса может быть сформирован condominium, а управление им передано Товариществу собственников жилья (ТСЖ), в связи с чем Соинвестор имеет право стать членом ТСЖ.

4.2.4. Осуществляет в установленном порядке учетную регистрацию настоящего Договора в Департаменте жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы.


Инвестор


Соинвестор 2

4.2.5. Несет все расходы, связанные с учетной регистрацией настоящего Договора, передачей и оформлением распоряжения о передаче площадей, а также расходы, связанные с оформлением полученных в результате инвестиционной деятельности площадей в собственность Соинвестора.

4.2.6. Обязуется оплатить авансом расходы по техническому обслуживанию дома с даты оформления Сторонами документов по приему-передаче Соинвестором от Инвестора площадей Объекта соразмерно доле владения площадью по расценкам не ниже среднестроительных 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 Соинвестора и оформить с эксплуатирующей организацией обязательство по платежам на ремонт, содержание Объекта (отдельного корпуса Объекта) и придомовой территории Объекта (отдельного корпуса Объекта).

4.2.7. Обязуется по письменному запросу Инвестора предоставлять последнему сведения 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 Соинвестора.

4.2.8. Соинвестор 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 в Инвестиционном Объекте с оформлением переуступаемого права в установленном порядке, при условии принятия третьим лицом всех обязательств Соинвестора по настоящему Договору без увеличения сроков строительства Объекта.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ИНВЕСТИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА

5.1. Цена договора (Общая сумма инвестирования строительства Объекта Соинвестором) ориентировочно составляет сумму эквивалентную 1 109 520,00 (Один миллион сто девять тысяч пятьсот двадцать) долларов 00 центов США, НДС не облагается, из расчета стоимости инвестирования одного квадратного метра в размере 900,00 (Девятьсот) долларов США.

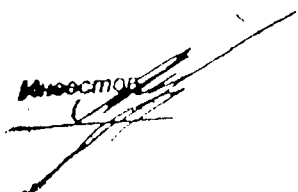
5.2. Инвестирование осуществляется путем перечислением денежных средств в срок до «августа» 2005 г. Оплату инвестиционного взноса Соинвестор вправе осуществить любым иным способом, не противоречащим законодательству Российской Федерации.


5.3. По факту проведения платежей Соинвестором Стороны подписывают акт сверки внесения Соинвестором инвестиций по настоящему Договору в отношении оплаченных сумм.

5.4. Все платежи производятся в российских рублях по курсу ЦБ РФ на день осуществления платежа.

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.


Инвестор


Соинвестор 3

4.2.5. Несет все расходы, связанные с учетной регистрацией настоящего Договора, передачей и оформлением распоряжения о передаче площадей, а также расходы, связанные с оформлением полученных в результате инвестиционной деятельности площадей в собственность Соинвестора.

4.2.6. Обязуется оплатить авансом расходы по техническому обслуживанию дома с даты оформления Сторонами документов по приему-передаче Соинвестором от Инвестора площадей Объекта соразмерно доле владения площадью по расценкам не ниже среднестроительных 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 Соинвестора и оформить с эксплуатирующей организацией обязательство по платежам на ремонт, содержание Объекта (отдельного корпуса Объекта) и придомовой территории Объекта (отдельного корпуса Объекта).

4.2.7. Обязуется по письменному запросу Инвестора предоставлять последнему сведения 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 Соинвестора.

4.2.8. Соинвестор 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 в Инвестиционном Объекте с оформлением переуступаемого права в установленном порядке, при условии принятия третьим лицом всех обязательств Соинвестора по настоящему Договору без увеличения сроков строительства Объекта.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ИНВЕСТИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА

5.1. Цена договора (Общая сумма инвестирования строительства Объекта Соинвестором) ориентировочно составляет сумму эквивалентную 1 109 520,00 (Один миллион сто девять тысяч пятьсот двадцать) долларов 00 центов США, НДС не облагается, из расчета стоимости инвестирования одного квадратного метра в размере 900,00 (Девятьсот) долларов США.

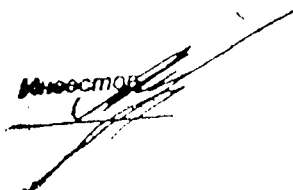
5.2. Инвестирование осуществляется путем перечислением денежных средств в срок до «августа» 2005 г. Оплату инвестиционного взноса Соинвестор вправе осуществить любым иным способом, не противоречащим законодательству Российской Федерации.


5.3. По факту проведения платежей Соинвестором Стороны подписывают акт сверки внесения Соинвестором инвестиций по настоящему Договору в отношении оплаченных сумм.

5.4. Все платежи производятся в российских рублях по курсу ЦБ РФ на день осуществления платежа.

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.


Инвестор


Соинвестор 3

6.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

6.3. В случае задержки Соинвестором платежей по настоящему Договору на срок более 5 (Пять) банковских дней относительно сроков, установленных п. 5 настоящего Договора, Инвестор вправе потребовать от Соинвестора уплаты неустойку из расчета 36% (Тридцать шесть процентов) годовых от неоплаченного объема инвестирования Соинвестора за каждый день задержки, но не более 5% (Пять процентов) от объема инвестирования Соинвестора.

6.4. При задержке Соинвестором инвестиционных платежей на срок более 15 (Пятнадцать) календарных дней относительно сроков, установленных настоящим Договором, Инвестор имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, либо уменьшить долю Соинвестора, которую Соинвестор имеет право оформить в собственность по окончании строительства, до объема фактически оплаченной Соинвестором площади, при этом Инвестор возвращает полученные от Соинвестора средства в течение 30 (Тридцать) календарных дней с удержанием штрафа в размере 5% (Пять процентов) от объема не перечисленных Соинвестором средств.

6.5. Соинвестор вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, сообщив об этом в письменной форме Инвестору.

Инвестор после получения заявления Соинвестора о расторжении договора возвращает Соинвестору внесенный им инвестиционный взнос, указанный в п. 5.1. договора, за вычетом штрафа в размере 5% от суммы внесенного инвестиционного взноса в рублях по курсу ЦБ на момент расторжения договора не позднее 1 (Одного) месяца с момента расторжения договора.

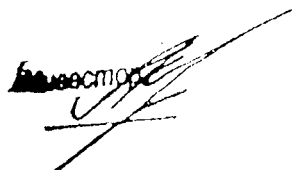
6.6. В случае нарушения Инвестором обязательств, предусмотренных в п.п. 4.1.2, 4.1.7. настоящего договора, Соинвестор вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, сообщив об этом в письменной форме Инвестору. В этом случае Инвестор возвращает Соинвестору сумму инвестиционного взноса, перечисленную на расчетный счет Инвестора Соинвестором в соответствии с п.5.1. договора, в рублях по курсу ЦБ на момент расторжения договора не позднее 1 (Одного) месяца с момента расторжения договора и выплачивает штраф в размере 5% от суммы внесенного инвестиционного взноса.


6.7. В случае нарушения п. 4.2.7. Соинвестор обязан выплатить Инвестору штраф в размере 25% от стоимости Договора.

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.


Инвестор


Соинвестор 4

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

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. По результатам обмера органами БТИ Объекта (отдельного корпуса Объекта) Стороны уточняют размер общей (и жилой) площади помещений Объекта, передаваемых Соинвестору для оформления помещений в собственность последнего по результатам инвестирования строительства Объекта.

Точная площадь помещений Объекта устанавливается в соответствии с данными БТИ. В случае изменения площади помещений Объекта согласно обмерам БТИ против площади помещений Объекта, указанной в подписанном Сторонами Акте сверки к настоящему Договору, Стороны в пятидневный срок производят выверку расчетов, что оформляется Дополнительным соглашением к Договору. Обязанная Сторона оплачивает второй Стороне разницу в течение 5 (Пяти) банковских дней после подписания вышеуказанного Дополнительного соглашения к Договору исходя из стоимости 1 кв.м, указанного в п.5.1. настоящего Договора.

8.2. Стороны обязуются осуществлять согласованную ценовую политику реализации инвестируемых ими жилых площадей по настоящему Договору и Инвестиционному контракту, и регулярно, не реже одного раза в месяц согласовывать и утверждать подписанным Сторонами Протоколом, минимальную отпускную цену на указанные жилые площади Объекта.

8.3. 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.

8.4. Если Сторона 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.

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

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

8.7. 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.

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

8.9. Настоящий Договор совершен в г. Москве, составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один для Учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Соинвестор 5

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств либо о расторжения Договора в установленном порядке.

9.2. В течение 3 (трех) месяцев с даты подписания Акта реализации инвестиционного контракта и Протокола распределения к нему Инвестор в порядке установленном действующим законодательством РФ и г. Москвы передает Соинвестору пакет правоустанавливающих документов, необходимый от Инвестора для оформления прав собственности Соинвестора на часть Объекта, указанную в п.1.1. настоящего договора. Оформление права собственности осуществляется Соинвестором собственными силами и за свой счет.

9.3. В случае одностороннего отказа Инвестора от исполнения настоящего Договора он обязан направить Соинвестору уведомление с указанием конкретной даты расторжения Договора и причин расторжения Договора.

9.4. Расторжение настоящего Договора влечет прекращение обязательств, за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением настоящего Договора.

9.5. 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

Инвестор: 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 Сбербанк России ОАО

К/с 30101810400000000225 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России

БИК 044525225

Телефон: 780-72-41 Факс: 780-72-42

Соинвестор:

ООО «Санси Трейд»

127486, г. Москва, Бескудниковский бульвар, д.57, корпус 1

ИНН 17713291690, КПП 771301001

Р/с 40702810000000000025

в ООО КБ «Региональные финансы», г. Москва

к/с 301018104000000000898

БИК 044583898

Подписи сторон:

Инвестор:

Генеральный директор

ЗАО «Энергостройкомплект-М»

А.Н. Кручинин

Инвестор

Соинвестор:

Генеральный директор

ООО «Санси Трейд»

В.Н. Гамаюнов

Соинвестор 6

Состав доли Соинвестора

город Москва

07 ФЕВРАЛЯ 2005 г.

Закрытое акционерное общество «Энергостройкомплект-М», именуемое в дальнейшем «Инвестор», в лице Генерального директора Кручинина Андрея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО «Сансид Трейд», в лице Генерального директора Гамаюнова Владимира Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Соинвестор», 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. определен следующий состав доли Соинвестора:

№ п/п	Номер корпуса	Секция	Этаж	Условный номер квартиры	Кол-во комнат	Площадь
1	6	-	21	118	3	98,00
2	6	-	21	119	2	81,90
3	6	-	21	120	3	86,10
4	6	-	22	121	3	86,10
5	6	-	22	122	1	60,00
6	6	-	22	123	4	120,30
7	6	-	22	124	3	98,00
8	6	-	22	125	2	81,90
9	6	-	22	126	3	86,10
10	6	-	23	127	3	86,10
11	6	-	23	128	1	60,00
12	6	-	23	129	4	120,30
13	6	-	23	131	2	81,90
14	6	-	23	132	3	86,10
-	Итого	-	-	-	-	1 232,80

2. Площади, передаваемые Соинвестору, будут уточняться по экспликациям после завершения строительства жилого дома.
3. Протокол 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:

Инвестор:

Генеральный директор

ЗАО «Энергостройкомплект-М»

А.Н. Кручинин



Соинвестор:

Генеральный директор

ООО «Сансид Трейд»

В.Н. Гамаюнов

Соинвестор

