

ДОГОВОР № ПАНФ-ПИК/СУ
инвестирования строительства жилых домов по адресу:
город Москва, ул. Героев Панфиловцев, вл. 20, корп. 2, 4, 6

г. Москва

«29» сентября 2003 года

Открытое акционерное общество «Первая Ипотечная Компания» именуемое в дальнейшем "ИНВЕСТОР", в лице Президента г-на Писарева Кирилла Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная Строительная Компания «Реалтэкс», именуемое в дальнейшем "СОИНВЕСТОР", в лице Генерального директора г-на Актуганова Рустама Амировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", заключили договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с настоящим Договором ИНВЕСТОР привлекает СОИНВЕСТОРА к участию в инвестировании строительства жилого дома по адресу: город Москва, ул. Героев Панфиловцев, вл. 20, корп. 2, 4, 6 (далее – «Объект») с правом получения СОИНВЕСТОРОМ в качестве результата инвестиционной деятельности ориентировочно 1 934,18 (Одна тысяча девятьсот тридцать четыре целых восемнадцать сотых) кв.м. площадей от общей площади жилых помещений в построенных жилых домах в виде квартир без чистовой отделки, принадлежащих ИНВЕСТОРУ на основании документов, указанных в п. 2.2. настоящего Договора.

Номенклатура квартир согласовывается СТОРОНАМИ в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.2. Указанный в настоящем договоре адрес является строительным адресом Объекта. После сдачи Объекта в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.3. Объект будет введен в эксплуатацию в соответствии с графиком производства работ с учетом норм продолжительности строительства согласно СНИП и проектной документации.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, Федеральным законом РФ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» и Законом РСФСР «Об инвестиционной деятельности в РСФСР».

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора является:

а) Постановление Правительства Москвы от 13.11.2001 г. № 1028-ПП «О мерах по обеспечению строительства учебно-лабораторного корпуса Российского химико-технологического университета им. Д.И. Менделеева»;

б) Инвестиционный контракт от 28.08.2003 г. № 1/01-2003, заключенный между Российским химико-технологическим университетом (РХТУ) и ЗАО «Строительное управление № 155»;

в) Договор инвестирования № 117/2003-И от 01 июля 2003 г., заключенный между ЗАО «Строительное управление № 155» и ОАО «Первая Ипотечная Компания»;

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Обязательства ИНВЕСТОРА:

3.1.1. Привлекает СОИНВЕСТОРА к участию в инвестировании строительства Объекта с правом получения в качестве результата инвестиционной деятельности в собственность СОИНВЕСТОРА и/или привлеченных им третьих лиц квартир, указанных в Приложении №1 к настоящему Договору.

3.1.2. В момент заключения настоящего Договора передает СОИНВЕСТОРУ копии

документов, указанных в п. 2.2. настоящего Договора.

3.1.3. Гарантирует, что у ИНВЕСТОРА не возникло обязательств перед третьими лицами по поводу передаваемого СОИНВЕСТОРУ права на инвестирование и получение площади.

3.1.4. Совместно с СОИНВЕСТОРОМ готовит и подписывает Приложение № 1 к настоящему Договору, в котором указывается номенклатура квартир, подлежащих передаче СОИНВЕСТОРУ.

3.1.5. Обеспечивает консолидацию и управление инвестиционными средствами. Под консолидацией средств понимается:

- объединение инвестиционных вложений, необходимых для инвестирования строительства Объекта;

- контроль за целевым использованием инвестиционных средств.

3.1.6. После приемки завершенного строительством Объекта, уточнения общей площади, передаваемой СОИНВЕСТОРУ, и проведения взаиморасчетов по настоящему Договору:

- готовит и подписывает с СОИНВЕСТОРОМ Акт об исполнении инвестиционных обязательств по настоящему Договору;

- передает СОИНВЕСТОРУ необходимый пакет документов для оформления квартир в собственность.

3.2. Обязательства СОИНВЕСТОРА:

3.2.1. За счет собственных и/или привлеченных средств обеспечивает инвестирование строительства Объекта в объеме получаемой площади.

3.2.2. СОИНВЕТОР обязуется осуществлять инвестирование в порядке и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора.

3.2.3. С момента передачи Объекта в управление (и) или на баланс эксплуатирующей организации пропорционально получаемой доли площади обязан:

- оплатить коммунальные услуги и расходы по техническому обслуживанию, затрат на управление и санитарное содержание Объекта (в т.ч. предварительно в виде аванса за 4 месяца) исходя из фактических затрат эксплуатирующей организации;

- подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о долевом участии в содержании и ремонте дома, техническом обслуживании дома и придомовой территории, а также соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав на управление своей долей площади;

- оплатить единовременные затраты по созданию товарищества собственников жилья в Объекте (в случае необходимости его создания для дальнейшей эксплуатации Объектов) и организации приемки завершенных строительством Объектов в эксплуатацию до подписания Актов приемочной комиссии;

- оплатить затраты по содержанию помещения, в котором размещается управляющая организация и эксплуатационные организации, обслуживающие Объект.

3.2.4. В случае передачи прав на получение в собственность квартир третьим лицам возложить обязательства, указанные в п. 3.2.3. настоящего Договора, на третьих лиц, при этом за СОИНВЕСТОРОМ сохраняются все обязательства перед ИНВЕСТОРОМ.

3.2.5. Провести учетную регистрацию настоящего Договора в Департаменте муниципального жилья и жилищной политики Правительства Москвы в соответствии с Распоряжением мэра Москвы № 935-РМ от 28.11.97 года самостоятельно и за счет собственных средств.

4. РАЗМЕР ИНВЕСТИЦИОННОГО ВЗНОСА И ПОРЯДОК ИНВЕСТИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА

4.1. Инвестиционный взнос СОИНВЕСТОРА составляет 60 294 193,14 (Шестьдесят миллионов двести девяносто четыре тысячи сто девяносто три) рубля 14 копеек из расчета 31 173 (Тридцать одна тысяча сто семьдесят три) рубля за один кв.м.

4.2. СОИНВЕСТОР перечисляет сумму, указанную в п. 4.1. настоящего Договора на расчетный счет ИНВЕСТОРА, указанный в настоящем Договоре в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты подписания настоящего Договора обеими Сторонами.

4.3. Размер инвестиционного взноса за один квадратный метр инвестируемой площади Объекта является окончательным и изменению не подлежит.

4.4. Стороны могут избрать иные способы оплаты инвестиционного взноса по настоящему Договору не противоречащие действующему законодательству РФ, в том числе оплату инвестиционного взноса векселями третьих лиц.

4.5. Осуществление инвестиционного взноса подтверждается Актом, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

5. ПРАВООТНОШЕНИЯ СОБСТВЕННОСТИ

5.1. СОИНВЕСТОР на любой стадии строительства вправе без предварительного согласия ИНВЕСТОРА привлекать к участию в инвестировании строительства Объекта других соинвесторов, а также уступать свои права третьим лицам путем заключения с ними соответствующих гражданско-правовых договоров.

5.2. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, орган регистрации прав даст заключение о невозможности оформления права собственности СОИНВЕСТОРА и привлеченных им третьих лиц на квартиры в порядке и на условиях настоящего Договора, стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями органа регистрации прав, в том числе путем подписания соответствующих письменных документов.

5.3. При изменении порядка и условий регистрации прав на жилые помещения, возникших в результате реализации инвестиционных контрактов и договоров на строительство жилья, подача пакета документов для проведения регистрации прав осуществляется в соответствии с установленным порядком.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В части, не оговоренной в настоящей статье, стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору, обязана возместить другой стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.3. Под убытками понимаются расходы, которые сторона, чье право нарушено, произвела или должна будет произвести для восстановления нарушенного права, утраченного или поврежденного имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые эта сторона получила бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы ее право не было нарушено (упущенная выгода).

6.4. 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.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: 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. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

7.3. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательства по настоящему договору, обязана не позднее пяти дней сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

7.4. 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 технической инвентаризации Объекта органами БТИ Стороны уточняют размер общей площади, передаваемой СОИНВЕСТОРУ в результате инвестирования строительства, уточняют номера квартир и объем средств, подлежащих внесению СОИНВЕСТОРОМ по настоящему договору. Если фактически передаваемая СОИНВЕСТОРУ площадь будет больше либо меньше площади, указанной в Приложении № 1 к настоящему Договору Стороны произведут взаиморасчеты в течение 7 (семи) банковских дней с даты выверки, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в 4.1. настоящего Договора.

Уточненные общая площадь и номера квартир фиксируются актом окончательного распределения общей площади, подписываемым Сторонами.

8.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества квартир, получаемых СОИНВЕСТОРОМ по настоящему Договору, соответствия их проекту, техническим нормам и правилам является акт приемки Объекта в эксплуатацию, утвержденный в установленном порядке.

8.3. СОИНВЕСТОР осведомлен о возможности включения Объекта в единый комплекс недвижимого имущества, подлежащий государственной регистрации как Кондоминиум и о возможности образования в Кондоминиуме Товарищества собственников жилья (далее – Товарищество) в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ “О товариществах собственников жилья” от 15 июня 1996 года № 72-ФЗ, Постановления Правительства Москвы “О комплексной городской программе формирования кондоминиумов и создания условий для образования и деятельности товариществ собственников жилья” от 29.08.2000 г. № 690.

В случае образования Товарищества СОИНВЕСТОР подтверждает свое добровольное согласие на членство в Товариществе.

8.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору в связи с его исполнением, будут решаться сторонами путем переговоров. Если стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая сторона имеет право передать спор на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы в соответствии с арбитражным процессуальным законодательством РФ.

8.5. 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.

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

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

8.8. 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.

8.9. Настоящий Договор совершен в г. Москве, составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа. 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.

9.2. Действие Договора может быть прекращено досрочно по взаимному соглашению Сторон, оформляемому в письменной форме.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ИНВЕСТОР:

ОАО «Первая Ипотечная Компания»
г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 24/27
ИНН 7713011336,
Р/с 40702810300005030670
в ЗАО «ОИП-Банк» г. Москва
К/с 30101810100000000464
БИК 044585464

СОИНВЕСТОР:

ООО «Инвестиционная Строительная
Компания «Реалтэкс»
103001 г. Москва, Мамоновский пер., дом 4, стр. 1
ИНН 7707284906
Р/С 40702810700000000576
в АКИБ «Образование» г. Москва
К/С 30101810000000000663
БИК 044552663

ПОДПИСИ СТОРОН



Писарев К.В.



Актусанов Р.А.

Приложение № 1/4к
К Договору ПАНФ-ПИК/СУ от «29» сентября 2003 г.
инвестирования строительства жилого дома по адресу:
город Москва, ул. Героев Панфиловцев, вл. 20, корп. 2, 4, 6

ПЕРЕЧЕНЬ
квартир по адресу: город Москва, ул. Героев Панфиловцев, вл. 20, корп. 4,
подлежащих передаче в собственность СОИНВЕСТОРА

г. Москва, ул. Героев Панфиловцев, вл. 20, корп. 4

Секция	Этаж	№ на пл.	Комн.	Общ.пл.
1	3	4	3	83,43
4	3	1	3	74,35
4	3	3	2	54,13
4	3	4	3	83,43
4	6	1	3	76,00
4	6	4	3	83,43
4	12	1	3	76,00
4	12	2	2	54,13
4	12	4	3	83,43
4	16	1	3	76,00
4	16	2	2	54,13
4	16	3	2	54,13
4	16	4	3	83,43

ИТОГО: 13 квартир ориентировочной общей площадью 936,02 кв.м.

ПОДПИСИ СТОРОН



Писарев К.В.



Актуганов Р.А.