

## ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

МО, г. Долгопрудный

\_\_\_\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «БТН» (далее - «Застройщик»), в лице Генерального директора Никишкина Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Инвестор», с другой стороны, далее именуемые совместно «Стороны», принимая во внимание, что Застройщик имеет намерение реализовать проект по застройке земельного участка частью для себя и частью для 3-х лиц, расположенного по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Жуковского, кадастровый (условный номер) 50:42:0020106:2,

заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

### Статья 1. Правовые основания заключения Договора

1.1. Правовым основанием заключения Договора является:

- Свидетельство о праве собственности на земельный участок от 17.08.2015 г. № 50-БА 420931;
- Свидетельство о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства на территории Московской области от 08.08.2017 г., регистрационный номер: АГО – 0592/2017;
- Разрешение на строительство № RU50-06-9543-2017 от 03.11.2017 г.;
- действующее законодательство Российской Федерации.

### Статья 2. Предмет Договора

2.1. Предметом настоящего Договора является:

Совместное участие Сторон в реализации инвестиционного проекта строительства Торгово – развлекательного центра «Дирижабль» (далее – «Здание/Объект»), расположенного по адресу: Московская область, г Долгопрудный, ул. Жуковского, кадастровый (условный номер) 50:42:0020106:2, с последующим предоставлением Инвестору права оформления в собственность Помещения общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м. на \_\_\_\_\_ этаже указанного Здания.

2.2. В рамках реализации инвестиционного проекта Инвестор обязуется осуществить инвестирование путем прямого финансирования, а Застройщик – осуществить строительство Здания и передать Помещение в собственность Инвестору.

Начало строительства Здания – 2017 г.

Окончание строительства Здания – в соответствии с разрешением на строительство.

2.3. Фактическая площадь Помещения определяется по выполнению работ по технической инвентаризации Здания. Стороны соглашаются с тем, что фактическая площадь Помещения может отличаться от предварительной, но не более чем на 10% (десять процентов).

2.4. Оформление имущественных прав Сторон по результатам реализации инвестиционного проекта с учетом всех дополнительных соглашений к настоящему Договору производится в установленном законом и настоящим Договором порядке после сдачи Здания в эксплуатацию и выполнения обязательств Сторон по Договору на основании акта о результатах реализации инвестиционного проекта согласно условиям Договора.

2.5. 100% инженерных коммуникаций электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации, телефонизации и объекты благоустройства, построенных за пределами границ земельного участка подлежат передаче в муниципальную собственность.

### Статья 3. Права и обязанности Сторон

3.1. При исполнении Договора Застройщик приобретает следующие основные обязанности и права:

3.1.1. Застройщик обязан закончить строительство и осуществить ввод Здания в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим Договором, и с качеством в соответствии с действующими строительными нормами;

3.1.2. Застройщик обязан использовать инвестиции исключительно по целевому назначению;

от Застройщика \_\_\_\_\_ Никишкин В.А. от Инвестора \_\_\_\_\_

3.1.3. Застройщик обязан самостоятельно привлечь Заказчика и Подрядчика для строительства Здания;

3.1.4. Застройщик обязан на основании п. 2.1 настоящего Договора не позднее 2(двух) месяцев после завершения строительства Здания и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать Инвестору Помещение по Акту приема-передачи.

3.1.5. Застройщик обязан подготовить полный комплект документов на Помещение в установленном порядке, с учетом всех дополнительных соглашений к настоящему Договору, не позднее 6 (шести) месяцев со дня приемки Здания в эксплуатацию государственной комиссией. Инвестор, в свою очередь, обязан принять от Застройщика документы, необходимые для оформления права собственности Инвестора на Помещение, а также нести все расходы по оформлению прав собственности (в том числе расходы на изготовление технического паспорта). Указанные расходы не включаются в общую инвестиционную сумму и оплачиваются Инвестором дополнительно.

3.1.6. Застройщик не несет ответственности за нарушение обязательств по настоящему Договору, если его обязательства не могли быть исполнены вследствие просрочки исполнения обязательств со стороны Инвестора.

3.1.7. Застройщик имеет право продлить (изменить) сроки строительства. При этом Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения срока, указанного в разрешении на строительство, обязан направить Инвестору соответствующую информацию об изменении сроков реализации проекта строительства. Стороны определили, что изменение сроков строительства в соответствии с разрешительной документацией, полученной Застройщиком в порядке, установленном действующим законодательством, не влечет для Застройщика уплаты неустойки или взыскания иных убытков.

3.2. При исполнении Договора Инвестор приобретает следующие основные обязанности и права:

3.2.1. Инвестор обязан с момента передачи ему Помещения по Акту приема-передачи оплачивать управляющей компании, назначенной Застройщиком, коммунальные платежи и эксплуатационные расходы по содержанию Помещения, мест общего пользования Здания и прилегающей к Зданию территории. Условия и порядок таких платежей будут установлены отдельным договором.

3.2.2. Инвестор обязан самостоятельно нести расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности.

3.2.3. Инвестор обязан предоставить Застройщику копию паспорта, а также список полномочных представителей Инвестора;

3.2.4. Инвестор обязан явиться для подписания Акта приема-передачи Помещения в течение 10-ти (десяти) рабочих дней от даты получения соответствующего уведомления от Застройщика.

3.2.5. Инвестор обязан осуществлять инвестирование в соответствии с условиями п. 4.1. и п. 4.2. настоящего Договора;

3.2.6. Инвестор обязан предоставить Застройщику полную информацию в отношении требований, предъявляемых Инвестором к Проекту и Помещению;

3.2.7. Инвестор вправе досрочно и/или одновременно произвести инвестирование строительства;

3.2.8. Инвестор вправе уступить свои права и/или обязанности по настоящему Договору третьему лицу полностью или частично. Стороны подтверждают, что такая уступка не влечет за собой изменения условий настоящего Договора. Частичная и/или полная уступка прав и/или обязанностей оформляется дополнительным соглашением между Сторонами и новым инвестором, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

#### **Статья 4. Цена и порядок расчетов по Договору**

4.1. В соответствии с настоящим Договором общий размер инвестиций определяется Сторонами в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, из расчета (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек за 1 кв.м. и подлежит уплате Инвестором с рассрочкой платежа в следующем порядке:

– первый платеж в размере \_\_\_\_\_ уплачивается Инвестором в течение 10 (Десяти) календарных дней со дня подписания настоящего Договора;

- второй платеж

- третий платеж

4.1.1. Оплата производится в рублях по курсу ЦБ РФ на день платежа.

4.2. Окончательный взаиморасчет Сторон производят по выполнению работ по технической инвентаризации Объекта на основании полученной фактической площади Помещения. Стороны обязуются доплатить (вернуть) разницу, исходя из стоимости 1 кв.м Помещения, либо обговорить иной механизм компенсации при подписании Акта приема-передачи помещения.

от Застройщика \_\_\_\_\_ Никишкин В.А. от Инвестора \_\_\_\_\_

## Статья 5. Ответственность Сторон

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору по основаниям и в порядке, установленном действующим законодательством РФ, если иные основания ответственности Сторон прямо не предусмотрены Договором. Настоящее положение не применяется в случае издания указов (распоряжений, постановлений и т.п.) органами власти, делающими невозможным строительство (передачу) Объекта в соответствии с условиями настоящего Договора, а также отказа регистрирующего органа, по независящим от Застройщика причинам, зарегистрировать Инвестора в качестве собственника Нежилого помещения.

5.2. Сторона не несет ответственность за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение и/или ненадлежащее исполнение произошло по вине другой Стороны.

5.3. При расторжении настоящего Договора по инициативе Инвестора без права уступки своих прав и обязанностей третьим лицам, ему возвращаются в тридцатидневный срок ранее внесенные им денежные средства за вычетом 20% (двадцати процентов) от внесенных денежных инвестиций, удерживаемых Застройщиком в качестве неустойки.

5.4. При расторжении настоящего Договора по инициативе Застройщика он обязан в тридцатидневный срок вернуть Инвестору ранее внесенные им в качестве инвестиций денежные средства, а также уплатить Инвестору неустойку в размере 20% (двадцати процентов) от суммы внесенных Инвестором инвестиций.

5.5. В случае нарушения Инвестором графика платежей более чем на 1 (один) месяц и при отсутствии соглашения сторон об ином, Застройщик вправе в одностороннем порядке прекратить исполнение обязательств по настоящему Договору, о чем обязан письменно уведомить Инвестора. Договор считается расторгнутым с даты направления Инвестору соответствующего уведомления с указанием порядка и сроков возврата денежных средств. В данном случае Застройщик возвращает Инвестору ранее внесенные им денежные средства, за вычетом 20% (двадцати процентов) от суммы внесенных Инвестором инвестиций.

5.6. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), как-то: стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон, освобождает Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору. В случае, если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

5.7. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (шести) месяцев, Инвестор вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и/или неустоек и/или упущенной выгоды. Стороны обязаны принять все возможные меры по проведению взаимных расчетов, при этом Застройщик обязан вернуть Инвестору все полученное по настоящему Договору в десятидневный срок со дня получения такого требования.

## Статья 6. Срок действия Договора. Изменение и расторжение Договора

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств. Досрочное расторжение настоящего Договора допускается в соответствии с положениями настоящего Договора.

6.2. Досрочное расторжение настоящего Договора может быть осуществлено только по основаниям, предусмотренным настоящим Договором, а также в случаях, установленных действующим законодательством РФ.

6.3. Договор прекращается:

- по соглашению сторон. При этом Стороны обязаны вернуть друг другу все полученное по Договору и не обеспеченное им;
- при выполнении сторонами своих обязательств по Договору, завершении расчетов и оформлении имущественных отношений согласно Акту о результатах реализации инвестиционного проекта;
- по инициативе одной из сторон, при условии письменного уведомления другой Стороны не менее чем за 1 (один) месяц до предполагаемой даты расторжения.

## Статья 7. Прочие условия

7.1. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

от Застройщика \_\_\_\_\_ Никишкин В.А. от Инвестора \_\_\_\_\_

7.2. В случае изменения реквизитов, Стороны уведомляют об этом друг друга в течение 3-х (трех) календарных дней. При несоблюдении данного условия вся корреспонденция, направленная по реквизитам, указанным в статье 8 настоящего Договора считается полученной адресатом, а обязательства в этой части выполненными.

7.3. Вся информация, передаваемая Сторонами в рамках данного Договора, является конфиденциальной и не подлежит передаче третьим лицам. Стороны обязуются обеспечивать конфиденциальность полученной друг от друга информации и не допускать ее разглашения. Любой ущерб, вызванный нарушением конфиденциальности, определяется и возмещается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Сторона, получающая конфиденциальную информацию, должна обеспечить защиту этой информации от несанкционированного использования, распространения или публикации. Исключение составляют случаи, когда информация в соответствии с законодательством подлежит передаче органам государственной власти в целях обеспечения полноты и всестороннего рассмотрения и принятия решения по находящимся у них на рассмотрении делам. Обязательства по конфиденциальности сохраняют свое действие на протяжении срока действия настоящего Договора и в течение трех лет после прекращения договорных отношений.

7.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в случае, если они внесены в письменной форме и подписаны полномочными представителями сторон.

7.6. Споры, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством РФ и будут, в приоритетном порядке, решаться путем переговоров между Сторонами. В случае, если стороны не придут к соглашению, дело подлежит передаче на рассмотрение суда по месту нахождения Застройщика.

7.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.8. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для передачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.9. Приложения к Договору:

Приложение № 1 – Предварительный план Помещения.

## Статья 8. Реквизиты и Подписи Сторон

### Застройщик

### Инвестор

ООО «БТН»  
141700, Московская обл., г. Долгопрудный,  
Промышленный проезд, д. 14  
ИНН /КПП 5008044513 / 500801001  
ОГРН 1075047009322  
Банковские реквизиты:  
р/с 40702810502540001130  
в АО "АЛЬФА-БАНК" Г. МОСКВА  
к/с 30101810200000000593,  
БИК 044525593

Генеральный директор

\_\_\_\_\_  
/Никишкин В.А./

от Застройщика \_\_\_\_\_ Никишкин В.А. от Инвестора \_\_\_\_\_