

Договор
о долевом участии в строительстве нежилых помещений
№ 161- 01/НЖ

г. Москва

24 декабря 2001 года

Закрытое акционерное общество «Строительное управление № 155», именуемое в дальнейшем «Инвестор», в лице генерального директора г-на Англичанинова В. В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «РегионБизнесКонтакт»**, именуемое в дальнейшем «Субинвестор», в лице генерального директора г-на Наумкина П.А., с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

Статья 1. Предмет договора

1.1. Субинвестор обязуется принять долевое участие в строительстве нежилых помещений на первом этаже в строящемся жилом доме в секции 5 по адресу: **г. Москва, 2-я Филевская, вл. 7/19, корп. 2**, путем инвестирования строительства нежилых помещений общей ориентировочной площадью **119,48 кв. метров**.

1.2. Инвестор обязуется передать Субинвестору предмет инвестиций последнего.

Статья 2. Нормативная база

2.1. При исполнении настоящего договора стороны руководствуются:

- а) действующим гражданским законодательством РФ;
- б) Федеральным Законом «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

Статья 3. Основание для заключения договора.

Правовым основанием для заключения настоящего договора является:

3.1 Инвестиционный контракт от 17 апреля 1997 года № 872.

Статья 4. Цена. Общая сумма договора. Порядок расчетов.

4.1. Согласованная сторонами инвестиционная стоимость нежилых помещений составляет **33 500** (Тридцать три тысячи пятьсот) рублей за один квадратный метр.

4.2. Объем общей площади нежилых помещений, подлежащих инвестированию со стороны Субинвестора, составляет ориентировочно **119,48 кв. метров**.

4.3. Общая сумма договора, с учетом общей нежилой площади, указанной в п.4.2. настоящего договора составляет **4 002 580** (Четыре миллиона две тысячи пятьсот восемьдесят) рублей.

Статья 5. Обязанности сторон.

Инвестор обязан:

5.1. Передать Субинвестору нежилые помещения, указанные в пункте 1 настоящего договора по акту рабочей комиссии.

5.2. После предоставления Субинвестором Акта приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта, Инвестор согласовывает с Департаментом государственного и муниципального имущества города Москвы Акт о частичной реализации Инвестиционного контракта и предоставляет Субинвестору копию

указанного акта и пакет документов для оформления прав собственности последнего на вышеуказанные нежилые помещения.

Субинвестор обязуется:

5.3. Субинвестор обязуется оплатить Инвестору денежные средства, указанные в пункте 4.3. настоящего договора в срок до **28 января 2002 года**.

5.4. Нести бремя расходов, связанных с оформлением нежилых помещений в собственность Субинвестора.

5.5. Самостоятельно определить функциональное назначение нежилых помещений, выполнить перепланировку помещений с утверждением соответствующей документации, выполнить отделочные и специальные работы, сдать нежилые помещения Актом приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта в срок не позднее восьми месяцев с момента передачи помещения Субинвестору по акту рабочей комиссии.

5.6. Зарегистрировать право собственности Субинвестора на нежилые помещения, указанные в пункте 1.1. настоящего договора в Московском городском комитете по государственной регистрации права.

Статья 6. Срок действия договора

6.1. Договор вступает в силу с момента подписания сторонами и действует до момента передачи Инвестором Субинвестору пакета документов необходимого для оформления права собственности последнего.

Статья 7. Особые условия

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. Инвестором в одностороннем порядке в случае:

- нарушения со стороны Субинвестора сроков оплаты, указанных в п.5.3. настоящего договора, более чем на 14 дней;
- нарушения Субинвестором условий и срока, предусмотренных п. 5.5 настоящего договора. В этом случае Инвестор в 14 дневный срок с момента истечения указанного в п. 5.5. договора срока имеет право перечислить в КБ "НС-Банк" на новый расчетный счет, открытый на имя Субинвестора, денежные средства, уплаченные Субинвестором в счет исполнения обязательств по настоящему договору, за вычетом 5 (пяти) % от указанных средств, а Субинвестор обязуется принять перечисленную Инвестором денежную сумму;

7.1.2. По соглашению сторон путем оформления соответствующего двухстороннего соглашения;

- решением суда по требованию одной из сторон.

7.2. Отделочные и специальные работы в нежилых помещениях, подлежащих передаче со стороны Инвестора в собственность Субинвестора не производятся.

7.3. Общая площадь нежилых помещений, подлежащих передаче в собственность Субинвестора, уточняется в соответствии с экспликацией, выданной Бюро технической инвентаризации.

7.4. Если общая площадь нежилых помещений, передаваемых в собственность Субинвестора, по результатам обмеров БТИ окажется более той, что указана в ст.1 настоящего договора, Субинвестор обязуется осуществить доплату, исходя из инвестиционной стоимости 1 кв. метра, указанной в п.4.1. настоящего договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения данных обмеров БТИ.

5. Если общая площадь нежилых помещений, передаваемых в собственность Субинвестора, по результатам обмеров БТИ окажется менее той, что указана в ст.1 настоящего договора, Инвестор обязуется осуществить возврат Субинвестору излишне уплаченных средств исходя из инвестиционной стоимости 1 кв. метра, указанной в п.4.1. настоящего договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения данных обмеров БТИ.

7.6. Субинвестор имеет право передавать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам путем заключения Договоров о долевом участии в строительстве нежилых помещений, уступки права (цессии), при условии принятия последними всех его прав и обязательств в части уступаемой доли.

7.7. В случае нарушения со стороны Субинвестора сроков оплаты более чем на 14 дней Инвестор имеет право отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке, направив Субинвестору письменное уведомление.

Статья 8. Эксплуатационные расходы

8.1. С момента оформления акта рабочей комиссии на нежилые помещения, указанные в ст.1 настоящего договора, Субинвестор обязуется нести расходы по их эксплуатации на основании действующих расценок.

Статья 9. Порядок разрешения споров.

9.1. Споры, вытекающие из настоящего договора, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

Статья 10. Правопреемство.

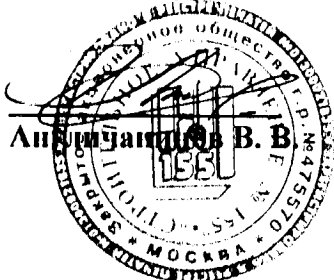
10.1. Права и обязанности, вытекающие из настоящего договора, сохраняют юридическую силу для правопреемников сторон.

Статья 11. Юридические адреса и банковские реквизиты.

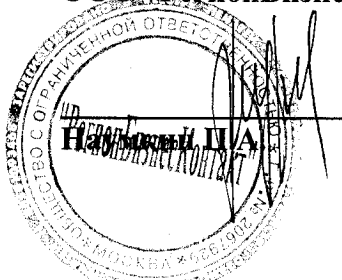
Генеральный инвестор: ЗАО «СУ-155» - 117261, г. Москва, Ленинский пр-т, д. 81. ИНН 7736003162, р/с 40702810300000010158 в КБ «НС-Банк», к/с 30101810800000000158, БИК 044579158, ОКПО 27113778, ОКОНХ 69000.

Субинвестор: ООО «РегионБизнесКонтакт»
ИНН 7714239478, р/с 40702810500400001142 АКБ «Интерпромбанк»
к/с 30101810800000000126, БИК 044525126
ОКПО 58013556, ОКОНХ 71200, 71100
тел.: 350-87-39, м. 760-61-69

От Инвестора
Генеральный директор
ЗАО «СУ-155»

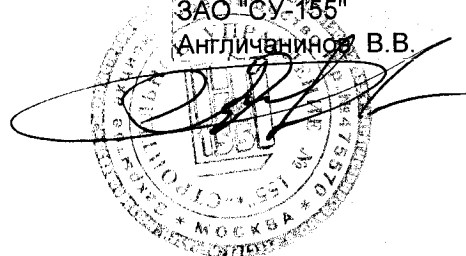


От Субинвестора
Генеральный директор
ООО «РегионБизнесКонтакт»



Всего прошито,
пронумеровано и
скреплено печатью
3 / три листа
(ов)

Генеральный директор
ЗАО "СУ-155"
Англичанинов В.В.



А К Т
приема-передачи

«02» апреля 2007 г.

г. Москва

Закрытое акционерное общество «Строительное управление № 155», именуемое в дальнейшем «Инвестор», в лице генерального директора Мещерякова А.С., действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «РегионБизнесКонтакт»**, именуемое в дальнейшем «Субинвестор», в лице генерального директора Сметаны П.Ю., действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с договором о долевом участии в строительстве нежилых помещений от 24 декабря 2001 г. № 161-01/НЖ:

1.1. Субинвестор произвел в полном объеме инвестирование строительства нежилых помещений площадью 120,1 кв. метров, расположенных по адресу: г. Москва, ул. 2-я Филевская, вл. 7/19, корп.2 на сумму 4 023 350.

1.2. Инвестор осуществил приемку законченных строительством указанных нежилых помещений по акту приемочной комиссии № 8460 от 06 апреля 2004 г., который утвержден распоряжением префекта ЗАО г. Москвы от 12 мая 2004 г. № 983-РП.

2. Настоящим актом Инвестор передает, а Субинвестор принимает:

2.1. Нежилое помещение № II (комнаты №№ 1-9) площадью 120,1 кв. метров, расположенное на первом этаже жилого дома по адресу: г. Москва, ул. 2-я Филевская, вл. 7/19, корп.2 (милиейский адрес: г. Москва, ул. Кастанаевская, д.17). До момента подписания настоящего Акта Субинвестор осмотрел передаваемое помещение и не имеет претензий по качеству выполненных строительно-монтажных работ.

2.2. Пакет документов, необходимых для оформления права собственности Субинвестора на указанное помещение, который включает в себя заверенные копии:

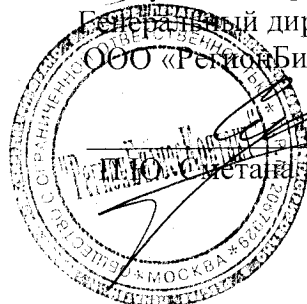
- Учредительных документов Инвестора (Свидетельство о государственной регистрации, коды Госкомстата, Устав), протоколы Совета директоров о назначении генерального директора;
- Договора аренды земельного участка от 15.01.2001 г. № М-07-504331;
- Распоряжения префекта ЗАО г. Москвы от 28 декабря 2000 г. № 2368-РП «О предоставлении государственному унитарному предприятию «Дирекция единого заказчика района Филевский парк» земельного участка во владении 7/19 по улице 2-ая Филевская»;
- Инвестиционного контракта от 17 апреля 1997 г. № 872;
- Дополнительного соглашения № 1 от 05 апреля 2000 г.;
- Дополнительного соглашения № 2 от 23 ноября 2004 г.
- Распоряжения префекта административного округа об утверждении Акта приемочной комиссии от 12 мая 2004 г. № 983-РП
- Акта приемочной комиссии от 06 апреля 2004 г. № 8460;
- Акта о результатах частичной реализации инвестиционного проекта от 12 сентября 2006 г.;

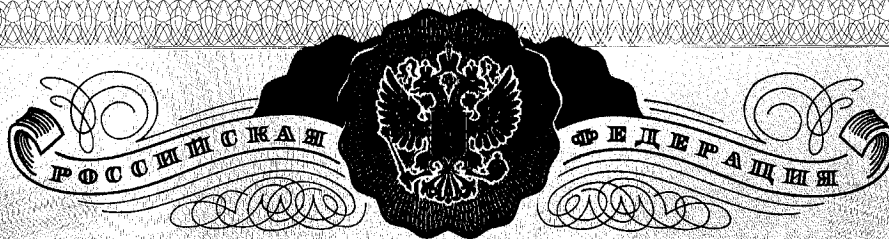
3. Настоящий Акт является документом, подтверждающим, что обязательства по вышеуказанному Договору в части оплаты и передачи пакета документов и помещения Сторонами выполнены надлежащим образом и в полном объеме и Стороны взаимных претензий друг к другу не имеют.

От Инвестора
Генеральный директор
ЗАО «СУ-155»

А.С. Мещеряков

От Субинвестора
Генеральный директор
ООО «РегионБизнесКонтакт»





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Повторное, взамен свидетельства: серия 77-АЖ № 104268, дата выдачи 25.10.2007

Дата выдачи: 11 АПР 2012

Документы-основания: • Инвестиционный контракт от 17.04.1997 № 872 с
Дополнительными соглашениями от 05.04.2001 № 1 и от 23.11.2004 № 2; Договор о долевом
участии в строительстве нежилых помещений от 24.12.2001
№ 161-01/НЖ; Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией от
06.04.2004, утверждённый Распоряжением Префекта ЗАО г. Москвы от 12.05.2004 № 983-РП;
Акт от 12.09.2006 о результатах частичной реализации инвестиционного проекта согласно
контракту от 17.04.1997 № 872; Акт приема-передачи от 02.04.2007.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью
"РегионБизнесКонтакт", ИНН: 7714239478, ОГРН: 1027739524845, дата гос.регистрации:
21.11.2001, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская
регистрационная палата, КПП: 500301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего
исполнительного органа: Россия, Московская область, Ленинский район, сельское поселение
Молоковское с.Остров, ул.Верхняя Слобода, владение 1

Вид права: Собственность

Объект права: НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, общая
площадь 120,1 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 9,
адрес объекта: г.Москва, ул.Кастанаевская, д.17

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-12/023/2007-593

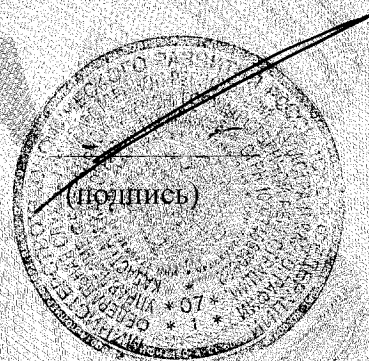
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25"
октября 2007 года сделана запись регистрации № 77-77-12/023/2007-593

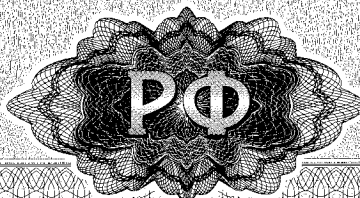
Регистратор

Лобугев А. В.

М.П.



77-АН 671587



ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Западное N 1 ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 818/15 Литер -
по состоянию на 14.05.2009 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		00072207			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Кастанаевская ул.			
Дом	17	Корп.	-	Строение	-
Функциональное назначение		жилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		26228,1	Количество квартир		204
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		5467,0	Материал стен		кирпичный
лестничных клеток		1273,3	Год постройки		2001
технического подполья технического этажа		945,9	Этажность (без учета подземных этажей)		12-18
вент. камер		-	Подземных этажей		1, в т.ч. техподполье
других помещений		3247,8	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)		6572,5
Площадь застройки (кв.м.)		6220	Памятник архитектуры		нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		12937,0	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)		4388,7 -



02 71 09 0061963

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "РегионБизнесКонтакт"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	120,1	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	120,1
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

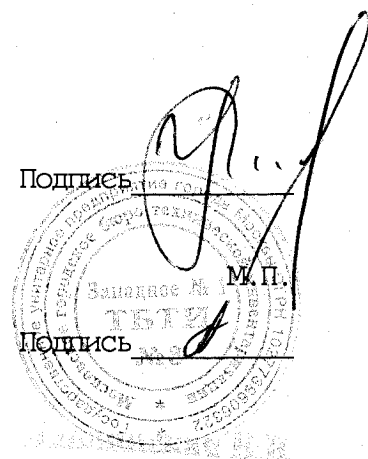
Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ ^{Копытцева}
Игоря Леонидовича И.Д. Орлов
Зам. начальника ТБТИ
Западное №1

17.06.2009 Подпись

Исполнитель Полякова М.В.

17.06.2009 Подпись



СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	11.06.09	ОБЪЕКТ	нежилое помещение		
Паспорт ГорБТИ №		818/15			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Западный	Квартал № 818		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Кастанаевская ул.			
Дом	17	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	II				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	0	на	2001	Год постройки	2001
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	торговые				
Расположение помещения	Встроенное		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	h=4,50				

Бюро технической инвентаризации Западное N 1 ТБТИ

Копытцева
Лариса Леонидовна
Зам. начальника ТБТИ
Западное №1

Начальник ТБТИ

И.Д. Орлов

"11" июня 2009 г.

Исполнитель Асибакова Э.А.



93 71 000622



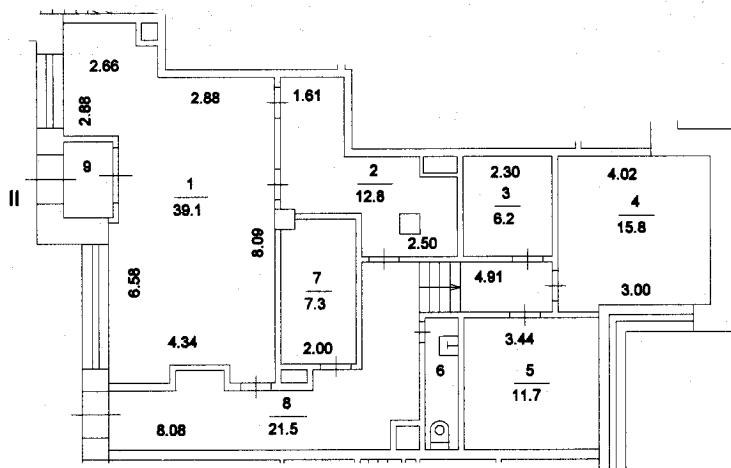
02 71 09 0061383

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР. ПОМЕЩ. № II
 КОРП. (СТР.) № () ДОМ № 17
 ПО (УЛ./ПЕР.) Кастанаевская ул.
Западный административный округ г. МОСКВЫ

h = 4.50 м

1 й этаж



③ **Западное №1**
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

93 71 000622

Разрешение на произво-
 димые переоборудование
 в 12/18/
 Территориальное бюро
 технической инвентариза-
 ции не предоставлено
 * 16 * 12 3 г.
 Исполнитель
 Проверил

Поэтажный план составлен по состоянию на
 16 декабря 2003 г.

Исполнитель Асибакова Э. А.

Проверил Лавлинская В.В.

11 июня 2009 г.

Масштаб 1: 200

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Кастанаевская ул., 17

стр. 1

Помещение N II Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 16.12.2003

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
1	1	зал торговый	39,1	39,1		торгов.			450
	2	пом.подсобное	12,8		12,8	торгов.			
	3	гардеробная	6,2		6,2	торгов.			
	4	кабинет	15,8	15,8		торгов.			
	5	комн.персонала	11,7	11,7		торгов.			
	6	уборная	3,0		3,0	торгов.			
	7	кладовая	7,3		7,3	торгов.			
	8	коридор	21,5		21,5	торгов.			
	9	тамбур	2,7		2,7	торгов.			
Итого по помещению			120,1	66,6	53,5				
---Нежилые помещения всего			120,1	66,6	53,5				
в т.ч. Торговые			120,1	66,6	53,5				

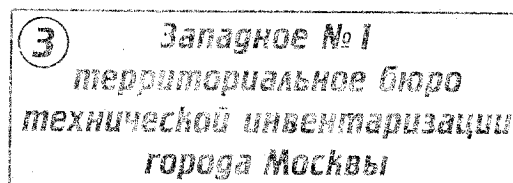
Экспликация на 1 странице

11.06.2009 г.

Исполнитель

Асибакова Э.А.

93 71 000622



02 71 09 0061385