

## ДОГОВОР

о долевом участии в инвестировании строительства квартала, включающем строительство комплекса жилых домов с нежилыми помещениями и автомобильными стоянками в них, нежилых зданий, объектов инфраструктуры и благоустройства по ул. Родионова в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода-напротив ГУЗ НОКБ им. Н.А.Семашко.

г.Нижний Новгород

08 сентября 2004 года

Во исполнение договора о намерениях от 09 июля 2004 года:

Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Нижегородский государственный университет им.Н.И.Лобачевского», именуемое в дальнейшем «ЗАКАЗЧИК – ИНВЕСТОР», в лице Стронгина Романа Григорьевича, действующего на основании Устава, Зарегистрированного Нижегородской регистрационной палатой КУГИ Администрации г. Нижнего Новгорода «10» июня 2002 года,

Общество с ограниченной ответственностью «АТЛАНТ», именуемое в дальнейшем «ИНВЕСТОР-1», в лице директора Ханжина Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, зарегистрированного Инспекцией МНС России по Советскому району г. Нижнего Новгорода «04» февраля 2004 года, государственный регистрационный номер 1045207793839 и Решения участника №1 от «29» января 2004 года,

Общество с ограниченной ответственностью «ПрофСтрой – НН», именуемое в дальнейшем «ИНВЕСТОР-2», в лице директора Катышева Дениса Владимировича, действующего на основании Устава, зарегистрированного Инспекцией МНС России по Канавинскому району г. Нижнего Новгорода «03» июня 2004 года, государственный регистрационный номер 1045207150229, и Решения участника №1 от «01» июня 2004 года, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

#### 1.1.ЗАКАЗЧИК – ИНВЕСТОР и ИНВЕСТОРЫ, на основании:

Государственного акта на право бессрочного (постоянного) пользования землёй предоставленного ЗАКАЗЧИКУ – ИНВЕСТОРУ Распоряжением главы местного самоуправления города Нижнего Новгорода № 1791-р от 20.06.1996г. с изменениями внесёнными Распоряжением № 2160-р от 05.07.2004г. и Распоряжением № 2910-р от 07.09.2004 года «О предоставлении земельных участков».

Право на проведение разработки градостроительной и проектной документации предоставлено ЗАКАЗЧИКУ – ИНВЕСТОРУ распоряжением главы администрации города Нижнего Новгорода № 1141-р от 21.04.2004 г. с изменениями, внесёнными распоряжением исполняющего обязанности главы администрации города Нижнего Новгорода № 1567-р от 27.05.2004 г.

Право на производство работ по организации строительной площадки по ул. Родионова предоставлено ЗАКАЗЧИКУ – ИНВЕСТОРУ распоряжением главы администрации Нижегородского района г. Нижнего Новгорода № 2716-р от 26.08.2004 года.



Границы земельного участка, необходимого для разработки градостроительной и проектной документации, определяются чертежом Главного управления архитектуры и градостроительства администрации города Нижнего Новгорода № 952.

Федерального закона «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» № 39-ФЗ от 25 февраля 1999 года . принимают на себя обязательства осуществлять вложения инвестиций и практические действия по строительству квартала по ул. Родионова в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода – напротив ГУЗ НОКБ им. Н.А. Семашко, включающие строительство комплекса жилых домов с нежилыми помещениями и автомобильными стоянками в них, нежилых зданий, объектов инфраструктуры и благоустройства (далее «Объекты») в целях создания указанных «Объектов» и получения прибыли.

Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского» вправе совмещать функции **ЗАКАЗЧИКА** с функциями **ИНВЕСТОРА** в части объёмов вложений по своей процентной доле инвестирования «Объектов».

ООО «АТЛАНТ» вправе совмещать функции **ИНВЕСТОРА** по своей процентной доле инвестирования с функциями **ПОДРЯДЧИКА** в части оказания услуг и производства отдельных работ по строительству «Объектов».

ООО «ПрофСтрой – НН» вправе совмещать функции **ИНВЕСТОРА** по своей процентной доле инвестирования с функциями **ПОДРЯДЧИКА** в части оказания услуг и производства отдельных работ по строительству «Объектов».

1.2. Ориентировочный срок реализации проекта май месяц 2010 года.

1.3. Формами участия сторон в достижении указанной цели являются:

- со стороны **ЗАКАЗЧИКА – ИНВЕСТОРА:**

- вложения денежными средствами, ценными бумагами, иным имуществом, в том числе имущественных прав, иных прав, имеющих денежную оценку,

- со стороны **ИНВЕСТОРОВ:**

- вложения денежными средствами, ценными бумагами, иным имуществом, в том числе имущественных прав, имеющих денежную оценку, оказание услуг, обеспечение и производство отдельных работ по строительству «Объектов» до ввода их в эксплуатацию.

1.4. **ЗАКАЗЧИК – ИНВЕТОР** и **ИНВЕТОРЫ** имеют равные права на:

- привлечение к участию в инвестировании строительства указанного дома физических и юридических лиц в качестве Дольщиков;

- передачу по договору своих прав на осуществление инвестиций и на их результаты физическим и юридическим лицам;

- самостоятельно определять объемы и направления вложений, а также заключать договоры с другими субъектами инвестиционной деятельности;

- владеть, пользоваться и распоряжаться объектом вложений и результатами осуществленных вложений;

- объединять собственные и привлеченные средства со средствами других инвесторов, дольщиков в целях совместного осуществления инвестиций.

1.5. Стороны осуществляют вложения инвестиций в соотношении:

-12,12% (двенадцать целых и двенадцать сотых) процентов - Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского»;

-78,74% (семьдесят восемь целых и семьдесят четыре сотых) процентов – ООО «АТЛАНТ»

-9,139% (девять целых и сто тридцать девять сотых) процентов - ООО «ПрофСтрой-НН»

1.6. **ЗАКАЗЧИКУ-ИНВЕТОРУ** по настоящему договору и его привлечённым Дольщикам переходят в собственность в построенных объектах:



|   |   |
|---|---|
| Жилые помещения                         | 16% (шестнадцать) процентов, в том числе доля администрации города Нижнего Новгорода 7% (семь) процентов                  |
| Нежилые помещения                       | 7% (семь) процентов, в том числе доля администрации города Нижнего Новгорода 7% (семь) процентов                          |
| Парковочные места подземных автостоянок | 8% (восемь) процентов, в том числе доля администрации города Нижнего Новгорода 3,5 % (три целых и пять десятых) процентов |

**1.7.ИНВЕСТОРУ-1** по настоящему договору и его привлеченным Дольщикам переходят в собственность:

|   |  |
|---|--|
| Жилые помещения                         | 75,5%(семьдесят пять целых и пять десятых) процентов |
| Нежилые помещения                       | 75% (семьдесят пять) процентов                       |
| Парковочные места подземных автостоянок | 86% (восемьдесят шесть) процентов                    |

**1.8.ИНВЕСТОРУ-2** по настоящему договору и его привлеченным Дольщикам переходят в собственность:

|   |  |
|---|--|
| Жилые помещения                         | 8,5% (восемь целых и пять десятых) процентов |
| Нежилые помещения                       | 18% (восемнадцать) процентов                 |
| Парковочные места подземных автостоянок | 6% (шесть) процентов                         |

**1.9.** Перечень, уточненные характеристики и расположение жилых и нежилых помещений, а также парковочных мест автостоянок (с учетом внесенных корректировок Нижегородским отделением ФГУП «Ростехинвентаризация», после окончательного обмера площадей), в соответствии с вышеуказанными долями определяется в дополнительном соглашении к настоящему договору, которое должно быть подписано сторонами в течение 30 (тридцати) календарных дней после подписания главой администрации города Нижнего Новгорода распоряжений об утверждении Актов Государственной приемочной комиссии по приемке объектов строительства в эксплуатацию.

**1.10.** Стороны по настоящему договору имеют право на доли в праве собственности на общее имущество в построенных объектах инженерное оборудование, подвальные, чердачные, технические помещения и иные помещения и площади, указанные в технических паспортах на объекты.

**1.11.ЗАКАЗЧИК-ИНВЕСТОР** и **ИНВЕСТОРЫ** вправе самостоятельно осуществлять оформление жилых и нежилых помещений, каждый из своей доли, в собственность соответствующих Дольщиков после проведения госрегистрации построенных «Объектов» в УЮНО.

**1.12.** Построенные в результате вложений **ЗАКАЗЧИКА-ИНВЕСТОРА** и **ИНВЕСТОРОВ** «Объекты» являются общей долевой собственностью сторон по настоящему договору.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ ЗАКАЗЧИКА-ИНВЕСТОРА

2.1. Регистрирует государственный акт на право бессрочного (постоянного) пользования землей в Государственном учреждении юстиции Нижегородской области по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.2. Обеспечивает получение Разрешения ГАСН на производство строительно-монтажных работ по строящимся «Объектам».

2.3. Передает ИНВЕТОРАМ утвержденную проектно-сметную документацию в объеме 100 (сто) процентов в 3-х экземплярах в срок, указанный в подрядном договоре.

2.4. Осуществляет технический надзор за строительством, при необходимости корректирует и вносит изменения в проектно-сметную документацию.

2.5. Заключает с Проектировщиком договор на авторский надзор за строительством Объектов.

2.6. Оформляет и предоставляет в Нижегородское отделение ФГУП «Ростехинвентаризация» документы на проведение по сданным объектам технической инвентаризации с выдачей техпаспортов, копии которых по одному экземпляру в 3-дневный срок после получения предоставляет ИНВЕТОРАМ.

2.7. По завершению строительства Объектов создает Государственную приемочную комиссию по приемке объектов в эксплуатацию. В 3-дневный срок после утверждения Акта приемки «Объектов» в эксплуатацию по одному экземпляру Акта передает ИНВЕТОРАМ.

2.8. Оформляет и предоставляет в Государственное учреждение юстиции Нижегородской области по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы на регистрацию построенных Объектов недвижимости в целом в общую долевую собственность.

2.9. До даты утверждения Акта Госкомиссии о приемке Объектов в эксплуатацию определяет фактического балансодержателя построенных Объектов.

## 3. ОБЯЗАННОСТИ ИНВЕТОРОВ.

3.1. Обеспечить инвестирование строительства Объектов со своей стороны в объеме, предусмотренном п.1.5. настоящего договора, в порядке и сроки, предусмотренные дополнительным соглашением к настоящему договору, которое является его неотъемлемой частью.

3.2. Обеспечить со своей стороны качественно и в установленные сроки выполнение отдельных строительно-монтажных работ по строительству «Объектов» согласно выданной проектно-сметной документации, СНиП и Разрешения ГАСН.

3.3. До завершения строительства Объектов заключать с каждым из привлеченных со своей стороны, Долящиком предварительных договор с условиями принятия Долящиком обязательств членства в товариществе собственников жилья в 30-дневный срок после госрегистрации права собственности на соответствующие жилые и нежилые помещения.

3.4. Оказывают **ЗАКАЗЧИКУ** содействие в образовании Товарищества собственников жилья на построенные объекты.

## 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

4.1. Балансовая стоимость построенных Объектов определяется по фактическим затратам и вложениям трех сторон суммировано и подтверждается Справкой о балансовой стоимости Объектов, подписываемой руководителями и главными бухгалтерами сторон по настоящему договору. Справка за подписями только одной стороны недействительна.

4.2. Справка о балансовой стоимости Объектов является обязательным приложением к пакету документов, предоставляемых **ЗАКАЗЧИКОМ-ИНВЕТОРОМ** для проведения технической инвентаризации и совершения государственной регистрации построенных объектов.



## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение и ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. При неисполнении или ненадлежащем исполнении сторонами обязательств по инвестированию своей доли строительства жилищного объекта, каждая из сторон по запросу другой стороны вправе:

-осуществить дополнительные затраты за счет должника по обязательству с увеличением размера своей доли на объем произведенных этих дополнительных фактических затрат или потребовать их возмещения в стоимостном выражении с начислением процентов по ставке рефинансирования за период пользования чужими денежными средствами до даты полного погашения этих затрат с прекращением начисления процентов на дату приемки объектов Госкомиссией в эксплуатацию.

5.3. Споры между сторонами разрешаются в претензионном порядке. В случае не достижения согласия стороны вправе обратиться в Арбитражный суд.

## 6. ФОРС-МАЖОР.

6.1. Стороны настоящего договора освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в случаях, если это было связано с форс-мажорными обстоятельствами, наступившими после заключения настоящего договора, которые ни одна из сторон настоящего договора не могла предвидеть и предотвратить доступными стороне мерами.

6.2. Под форс-мажорными обстоятельствами, предусмотренными в настоящем договоре, понимаются:

- обстоятельства непреодолимой силы (пожары, наводнения, землетрясения, военные действия, и т.п.), наступление или действие которых стороны настоящего договора не могли предвидеть, предотвратить и преодолеть;

- препятствия вне контроля сторон, а именно, действий органов власти и управления, если они не имели места в момент заключения настоящего договора и если сторона, столкнувшаяся с такими препятствиями не в состоянии их преодолеть разумными и законными способами.

6.3. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, сторона настоящего договора, которая хочет отсрочить исполнение своих обязательств по настоящему договору, обязана немедленно уведомить другую сторону настоящего договора о наступлении форс-мажорных обстоятельствах.

6.4. В случае наступления форс-мажорных обстоятельства, указанных в настоящей статье, выполнение обязательств стороны, затронутой их (форс-мажорных обстоятельств) наступлением, продлевается на срок действия указанных обстоятельств.

## 7. ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

7.1. ЗАКАЗЧИК-ИНВЕТОР и ИНВЕТОРЫ устанавливают, что настоящий договор действует с момента его подписания и до момента окончания исполнения сторонами всех обязательств, предусмотренных настоящим договором.

7.2. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушения.

7.3. Изменение, дополнение и расторжение договора возможно по соглашению сторон, а при не достижении согласия- в порядке обращения в Арбитражный суд Нижегородской области.

7.4. В случае, если законодательством Российской Федерации, после заключения договора, устанавливаются условия ухудшающие положение сторон, то настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон.



## 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все ранее подписанные протоколы, договоры, за исключением договора о намерениях от 09.07.2004 года утрачивают силу с момента подписания настоящего договора.

8.2. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством РФ.

8.3. Настоящий договор является обязательным для правопреемников (реорганизация, передача прав и обязанностей по договору и т.д.) сторон по настоящему договору.

8.4. В соответствии с пунктом 2 ст. 422 ГК РФ, положения настоящего договора сохраняют свою силу на территории РФ в случае изменения законодательства и нормативных актов РФ.

8.5. Настоящий договор заключен сторонами в простой письменной форме в четырех экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон, и один экземпляр в пакете документов на регистрацию передается Государственному учреждению юстиции Нижегородской области по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, каждый из которых является подлинником, имеет одинаковую юридическую силу и хранится по усмотрению сторон.

## 9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

### ЗАКАЗЧИК:

ГОУ ВПО «Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского»  
603950, г. Нижний Новгород, пр. Гагарина 23  
ИНН 5262004442; КПП 526201001; БИК 042202001  
Р/с 40503810700001001088 в ГРКЦ ГУ ЦР России по Нижегородской области

Ректор ННГУ им. Н.И. Лобачевского

  
Р.Г. Стронгин

### ИНВЕСТОР-1:

ООО «АТЛАНТ»

603057, г. Нижний Новгород, ул. Нартова, д. 2,  
ИНН 5262123739; КПП 526201001; БИК 042202835  
Р/с 40702810500000057201 в Нижегородском филиале АКБ «Промсвязьбанк»  
К/с 30101810600000000835 в ГРКЦ ГУ Банка России по Нижегородской области

Генеральный директор ООО «АТЛАНТ»

  
А.В. Ханжин

### ИНВЕСТОР-2:

ООО «ПрофСтрой-НН»

603002, г. Нижний Новгород, ул. Интернациональная, д. 96,  
ИНН 5257067704; КПП 525701001; БИК 042202705  
Р/с 40702810601010007357 а ОАО «НБД-Банке»  
К/с 30101810400000000705

Директор ООО «ПрофСтрой-НН»

  
В. Катышев