

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
КОММЕРЧЕСКОГО ПОМЕЩЕНИЯ В БИЗНЕС-ПАРКЕ «НИАГАРА»
ГОРОД ДМИТРОВ**

г. Дмитров

___ июня 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «УК КОМПЛЕКС «НИАГАРА»», ОГРН 1045001606572, ИНН 5007045641, свидетельство (серия 50 № 013816972) о постановке на учет в ИФНС РФ по г. Дмитрову Московской области от 29.06.2004г. Юридический и фактический адрес: 141800, Московская область, Дмитров город, 2-я Левонабережная улица, 12 А, в лице Генерального директора **Фролова Дмитрия Ивановича** (Давида), действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем **«ЗАСТРОЙЩИК»**, одной стороны, и

Гражданин РФ _____, именуемый в дальнейшем **«ИНВЕСТОР»**, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик владеет по праву собственности коммерческими земельными участками в городе Дмитрове, сетью дорог и коммуникациями для обеспечения этих участков и зданий на них, электричеством, водой и канализацией.

1.2. Инвестор предоставляет Застройщику денежные средства для строительства зданий и сооружений на земельных участках, принадлежащих Застройщику с целью оформления в собственность построенных объектов недвижимости доли земельного участка, находящихся под ними.

2. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

2.1. **Объект недвижимости** – ДВУХЭТАЖНОЕ КОММЕРЧЕСКОЕ ЗДАНИЕ (павильон 39, размером примерно 12 x 22 метра, высота потолков первого этажа четыре метра, второго этажа три метра, Рис. 1- показан павильон), являющийся частью первой очереди Бизнес-Парка «Ниагара» г. Дмитрова. Строительный адрес: Московская область, Дмитровский район, г. Дмитров, ул. 2-я Левонабережная, земельный участок с кадастровым номером: 50:04:0011202:349 площадью 4 750 кв.м.

2.2. **Помещение** - внутренняя часть ДВУХЭТАЖНОГО КОММЕРЧЕСКОГО ЗДАНИЯ внутренним размером 3 x 5 метра площадью **15 (пятнадцать)** кв.м. на первом этаже (первая очередь Бизнес-Парка «Ниагара», павильон 39), строительная высота потолка первого этажа четыре метра, подлежащее передаче Инвестору после получения Застройщиком регистрации права собственности на Объект недвижимости

От лица ЗАСТРОЙЩИКА:

ИНВЕСТОР:

Фролов Д.И.

(здание). Помещение может использоваться Инвестором в коммерческих целях, в том числе как магазин, склад или офис.

3. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

3.1. Настоящий Договор заключен в подтверждение Сторон после получения Застройщиком регистрации права собственности на Здание заключить Основной договор купли-продажи Помещения в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

3.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

Правовые основания на земельные участки.

3.2.1. Постановление № 5378-п Главы Дмитровского муниципального района Московской области от 18 сентября 2008 года: «Об одобрении проекта многофункционального комплекса с объектами административного, торгового, производственного и складского назначения «Ниагара»».

3.2.2. Градостроительная проработка размещения многофункционального комплекса «НИАГАРА» регистрационный номер 11/87-3314 от 31 октября 2008 года выдано ГУП МО «НИИиПИ Градостроительства»

3.2.3. Право собственности на застраиваемые земельные участки. Подтверждается Свидетельствами о государственной регистрации права на земельный участок:

земельный участок с кадастровым номером 50:04:0011202:349 – свидетельство 50-НГН 761205 от 27 мая 2009 года

Правовые основания деятельности Застройщика.

3.2.4. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица Общество с ограниченной ответственностью «УК КОМПЛЕКС «НИАГАРА»», свидетельство (50 № 013816966) от 30.02.2013г.

3.2.5. Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения серия свидетельство 50 № 013816972 от 29 июня 2004 года Общество с ограниченной ответственностью «УК КОМПЛЕКС «НИАГАРА»».

Правовые основания на электроснабжение участков.

3.2.6. Договор энергоснабжения № 99918904 от 07.02.2014 г. с ОАО «Мосэнергосбыт» по которому осуществляется энергоснабжение Комплекса «Ниагара», мощности 400 кВа.

4. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

4.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить Здание и после получения регистрации права собственности на Здание на имя Застройщика передать Помещение Инвестору в

От лица ЗАСТРОЙЩИКА:

ИНВЕТОР:

Фролов Д.И.

собственность, а Инвестор обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Помещение в собственность по Договору купли-продажи.

4.2. Помещения – внутренние коммерческие помещения проектной площадью по 15 кв.м., расположенные на первом этаже. В соответствии с пунктом 7 Плана этажа здания Техпаспорта от 14 июня 2012 года, Помещения имеют **номера** ____
Внутри Помещений отделочные и специальные работы не производятся. Застройщик производит отделочные работы общих зон и коридоров Здания.

4.3. Указанный адрес Здания является строительным адресом. По окончании строительства Зданию будет присвоен почтовый адрес.

4.4. Право собственности Инвестора на Помещение подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

5.1. Цена Договора определяется Сторонами в сумме _____ **рублей**, что соответствует стоимости строительства _____ **кв.м.** проектной площади Помещения, исходя из стоимости _____ **рублей** за один кв. метр.

5.2. Инвестор вносит сумму денежных средств в счет оплаты Цены Договора в размере _____ **рублей**, не позднее 3 (трех) банковских дней с даты заключения настоящего Договора на расчетный счет Застройщика. Оплата Цены Договора осуществляется Инвестором путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.3. Расходы, связанные с регистрацией Основного Договора, дополнительных соглашений к Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Инвестора на Помещение оплачиваются Сторонами поровну.

5.4. Инвестор вправе требовать возврата перечисленных Застройщику денежных средств не ранее чем **через один год** со дня заключения настоящего Договора. Если в установленный Договором срок Помещение не будет передано Инвестору в собственность, Застройщик возвращает Инвестору все ранее перечисленные денежные средства с выплатой неустойки (пеню, компенсацию, штрафы, и т. п.) в размере не выше ставки рефинансирования ЦБ РФ.

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ

6.1. Передача Инвестору Помещения и принятие его Инвестором осуществляется по подписываемому сторонами Договору купли-продажи по окончании строительства в срок **не позднее одного года** со дня заключения настоящего Договора.

От лица ЗАСТРОЙЩИКА:

ИНВЕСТОР:

Фролов Д.И.

6.2. Помещение передается Инвестору при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 5 настоящего Договора.

6.3. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Инвестором уведомления о завершении строительства Здания, Инвестор обязан заключить Договор купли-продажи на Помещение.

6.4. Инвестор осведомлен о том, что в целях эксплуатации и содержания инфраструктуры объектов недвижимости планируется создание на объекте Товарищества собственников объектов недвижимости Бизнес-Парка «Ниагара» (далее ТСОНБП «Ниагара»), в соответствии с законами РФ Инвестор имеет право стать членом ТСОНБП «Ниагара» на основании заявления о вступлении в ТСОНБП «Ниагара».

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Гарантийный срок на Помещение, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Помещения, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Помещения.

8. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

8.1. По окончании строительства передать Помещение Инвестору в собственность по Основному Договору купли-продажи, а Инвестор обязан принять Помещение в собственность.

8.2. В случае изменений в проектной документации на строительство Помещения Застройщик обязан информировать Инвестора о соответствующих изменениях в сроки и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.3. Застройщик обязан направлять денежные средства, уплаченные Инвестором по настоящему Договору, на строительство Здания.

8.4. Инвестор обязан уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.

8.5. Инвестор после регистрации права собственности на Помещение, как Владелец Помещения, обязан нести ежемесячные расходы на содержание и улучшение инфраструктуры Бизнес-Парка «Ниагара» (содержание и благоустройство водоотводных каналов, мостов, дорог, парковочных мест, зеленых насаждений) в размере 10 % (десяти) от средней рыночной стоимости месячной аренды Помещения, способом перечисления денежных средств авансом на банковский счет Застройщика не позднее пятого числа каждого месяца. Инвестор (Владелец Помещения) освобождается от расходов на содержание и улучшения инфраструктуры, если Помещение не используется (пустует).

От лица ЗАСТРОЙЩИКА:

ИНВЕТОР:

Фролов Д.И.

8.6. Инвестор вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 5 настоящего Договора, при условии письменного согласования Застройщиком такой уступки. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается только до дня государственной регистрации права собственности на Помещение на имя Инвестора. Договор переуступки права от Инвестора к третьему лицу по настоящему Договору переоформляется при уплате Застройщику дополнительно сумму в размере двух процентов от стоимости Помещения.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи). С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения.

11.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

11.3. Основной Договор, дополнительные соглашения к Основному Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.

От лица ЗАСТРОЙЩИКА:

ИНВЕТОР:

Фролов Д.И.

11.4. Настоящий Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по два для каждой из Сторон.

11.5. Приложение №1 к настоящему Договору являющееся неотъемлемой частью.

12. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «УК КОМПЛЕКС «НИАГАРА»»
ОГРН 1045001606572, ИНН 5007045641, свидетельство (50 № 013816972) о
постановке на учет в ИФНС РФ по г. Дмитрову Московской области от 29.06.2004г.
Юридический и фактический адрес: 141800, Московская область, Дмитров город, 2-я
Левонабережная улица, 12 А
Телефон: 8-925-102-17-17
Email: 1021717@gmail.com

Банковские реквизиты для оплаты: ОАО «Сбербанк России» г. Москва
БИК Банка: 044525225
Кор. Счет: 30101810400000000225 в ОПЕРУ Москва ОАО «Сбербанк России» г.
Москва
Расчетный счет № 40702810740080101383
Получатель: ООО «УК КОМПЛЕКС «НИАГАРА»»
КПП получателя: 500701001
Почтовый адрес банка: 141800, г. Дмитров, ул. Семенюка, д.5

12.2. ИНВЕСТОР:

Гражданин РФ _____
Телефон:
E-mail:
Почтовый адрес для получения корреспонденции:

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица ЗАСТРОЙЩИКА:

ИНВЕСТОР:

Фролов Д.И.

Приложение 1

Рисунок № 1. Внешний вид павильона з9 (размер 12 х 22 метра)

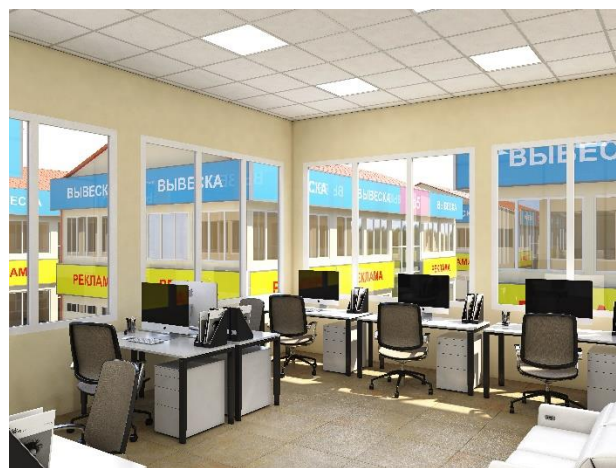


Рисунок № 1.1. Внешний вид помещений первого и второго этажа павильона з9

Магазин (1-й этаж)



Офис (2-й этаж)

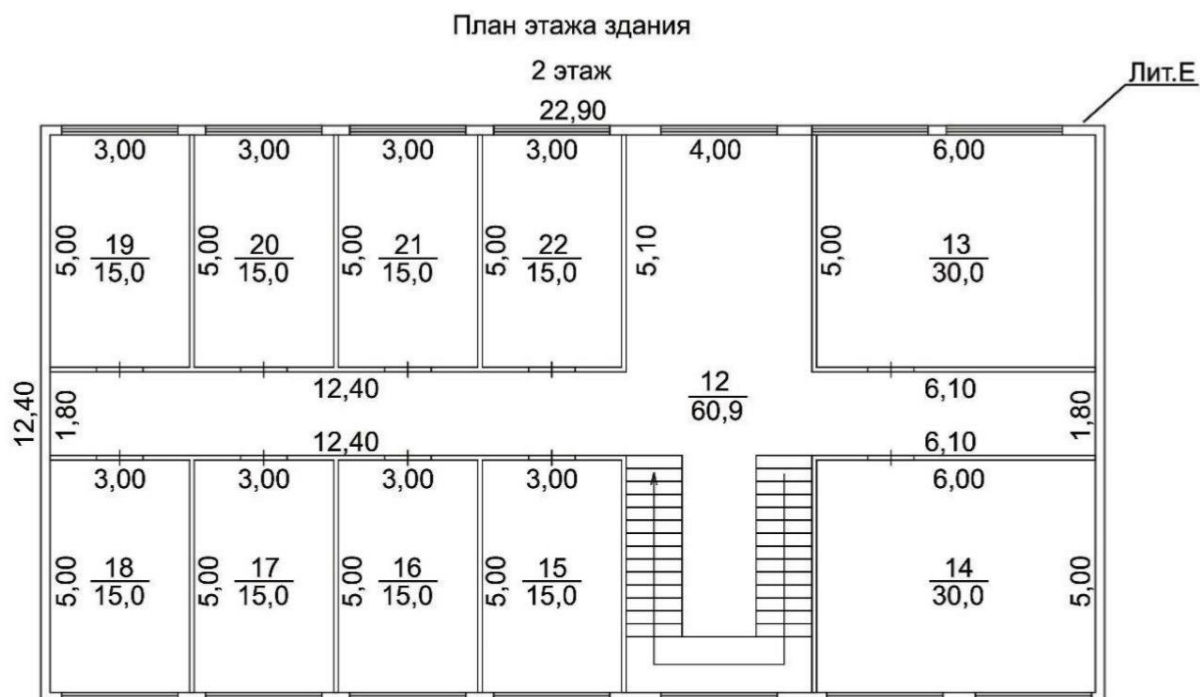


От лица ЗАСТРОЙЩИКА:

ИНВЕСТОР:

Фролов Д.И.

Рисунок № 2. Поэтажный план павильона з9.



От лица ЗАСТРОЙЩИКА:

ИНВЕСТОР:

Фролов Д.И.

Рисунок № 3. Эскиз-проект первой очереди застройки Бизнес-Парка



Рисунок № 4. Эскиз-проект (вертикальный план территории) первой очереди застройки



От лица ЗАСТРОЙЩИКА:

ИНВЕСТОР:

Фролов Д.И.

Рисунок № 5. Схема проезда к Бизнес-Парку «Ниагара» в городе Дмитров и территория Комплекса «Ниагара»

Схема проезда и как доехать до ТСК «Ниагара»:

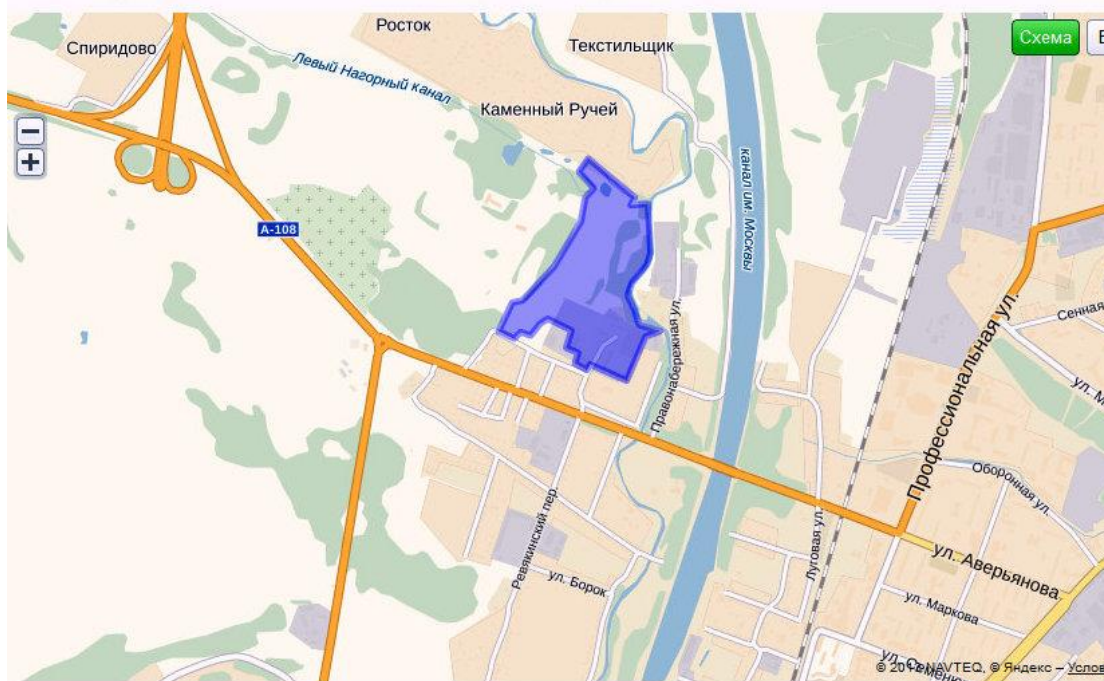


Рисунок № 6. Схема примерного расположения города Дмитров



От лица ЗАСТРОЙЩИКА:

ИНВЕСТОР:

Фролов Д.И.