ДОГОВОР № 123

Об инвестициях в капитальное строительство

**г. Самарканд** **9/15/2023 12:00:00 AM г.**

ООО «BAGISHAMAL CITY», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора А.Мизамов, действующего на основании Устава, с одной стороны, Johnson Adam Ron's «гражданкаграждан» РУз., паспорт серия CC 5575476, выдан Florida, USA, проживающий по адресу Winston Street 42/45 , именуемый в дальнейшем «Инвестор», действующий от собственного имени с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА
   1. «Застройщик» осуществляет завершение строительства «Здания»: «Многоэтажный жилой комплекс по улице Беруний 117 г. Самарканда», (далее по тексту договора, именуемого «Здание»), и является пользователем земельного участка общей площадью 19 080 м2, выделенного для строительства согласно Решению № 191-7-107-Q Хокима г. Самарканда от 09 сентября 2021 года.
   2. «Застройщик» согласен на участие «Инвестора» в инвестиционной деятельности в капитальном строительстве в г. Самарканде путем внесения инвестиций в строительство «Здания», с последующей передачей «Застройщиком» «Инвестору» права собственности на отдельный объект жилой недвижимости из состава «Здания»: C Block-Блок, 2-подъезд, кв № 78, 6 х комнатную квартиру на 5 этаже жилого дома (проектной) площадью 175.65 м2 ориентировочной строительной, состоянии раздельной и под обой, (далее, по тексту договора именуемую «Объект»), путем последующего заключения нотариального договора.
   3. Размер инвестиционного взноса является твердым и изменению не подлежит, определен соглашением Сторон путем подписания настоящего договора и составляет 200(двести**) сум**, из расчёта стоимости 1м2- 1.1386279533162538(один и тринадцать) **сум**. Передача «Инвестором» денежных средств «Застройщику», в счет внесения инвестиционного взноса, производится путем безналичного или наличного внесения денежных средств в национальной валюте РУз - сумах, на расчётный счёт «Застройщика» в уполномоченном банке. Форма способа оплаты инвестиционного взноса определяется «Инвестором» самостоятельно. Днем оплаты является день зачисления денежных средств на расчётный счёт «Застройщика» в уполномоченном банке.
   4. «Инвестор» осуществляет инвестиционную деятельность и вносит инвестиции по настоящему договору в виде передачи «Застройщику» денежных средств.
   5. «Застройщик» является участником инвестиционной деятельности, заказчиком строительства «Здания», пользователем и распорядителем инвестиционного взноса. Подписанием настоящего договора «Инвестор» наделяет «Застройщика» полномочиями по владению, пользованию, распоряжению инвестиционным взносом, по самостоятельному определению целей и порядка его использования для завершения строительства «Здания».
   6. «Застройщик», в целях обеспечения инвестиционной деятельности «Инвестора», заключает от своего имени все необходимые договоры для осуществления строительства «Здания» в целом и непосредственно «Объекта», предназначенного для передачи в собственность «Инвестору», и являясь заказчиком по договорам строительного подряда, принимает на себя выполнение всех обязательств, предусмотренных указанными договорами.
   7. «Объект», на строительство которого «Инвестором» вносятся инвестиции, после окончания строительства, приема государственной комиссией и при передаче права собственности «Инвестору», будет иметь следующий состав и объем работ по окончании срока использования инвестиционного взноса:
      1. отделочные работы: устанавливаются по наружным стенам и под обоймами, окна установка наружних дверей в состав работ по настоящему договору входит;
      2. электромонтажные работы: выполняется подводка электрического провода, от нуля до полного монтажа к щиту на лестничной площадке;
      3. сантехнические работы: сантехнические работы: выполняется трубная разводка холодной, горячей воды, двух контурные отопления без подключения.

* + 1. газификация: выполняется трубная подводка бытового газа на кухню, с установкой газового счетчика;

1. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН
   1. Права и обязанности «Инвестора»:

2.1.1 «Инвестор» обязуется передать инвестиционный взнос «Застройщику» в соответствии с условиями настоящего договора в срок до «Срок\_контракта»;

1. «Инвестор» обязан уплачивать все налоги, сборы и другие обязательные платежи, предусмотренные действующим законодательством в связи с осуществлением собственной инвестиционной деятельности и внесением инвестиционного взноса;
2. «Инвестор» обязан возмещать убытки, причиненные «Застройщику» неисполнением или ненадлежащим исполнением договора;
3. «Инвестор» не вправе передавать свои права и обязанности по договору третьей стороне без письменного согласия «Застройщика»;
4. «Инвестор», при осуществлении права собственности на «Объект», обязан соблюдать, технические, противопожарные и санитарные правила и нормы эксплуатации квартир, жилых домов и придомовой территории, по возмещению расходов, своевременной уплате взносов; необходимых для покрытия затрат по содержанию объектов жилого фонда, оплате коммунальных (эксплуатационных) услуг;
5. «Инвестор» имеет право, в сопровождении представителя «Застройщика», в согласованное время, осуществлять визуальное наблюдение за ходом и качеством строительно-монтажных, отделочных работ, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность «Подрядчика»;

2.1.7 «Инвестор» имеет право потребовать расторжения договора и возврата инвестиционного взноса, в случаях задержки «Застройщиком» сроков строительства «Здания», предусмотренных подпунктом 2.2.1., более чем натри месяца.

* 1. Права и обязанности «Застройщика»:

2.2.1 «Застройщик», в соответствии с действующим в Республике Узбекистан строительными нормами и правилами, проектно-сметной документацией, обязуется выступить в качестве заказчика строительства, и, в срок до «Срок\_контракта»года, завершить строительство Объекта, с последующим оформлением приемки Объекта государственной комиссией;

1. В случае если строительство «Здания» не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, «Застройщик», не позднее чем за 10 (десять) календарных дней до истечения указанного срока, обязан направить «Инвестору» извещение об изменении срока завершения строительства для подписания дополнительного соглашения;
2. Передать «Инвестору» «Объект», качество которого соответствует условиям Договора, требованиям проектной документации и градостроительных норм, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Республики Узбекистан;
3. «Застройщик» обязуется выполнять требования органов государственной власти на местах и органов государственного управления, предъявляемые в пределах их компетенции, в части ведения, завершения и надлежащего оформления строительства объектов жилого и нежилого фонда;
4. «Застройщик», после завершения строительства «Здания» и оформления акта государственной комиссии, обязуется получить правоустанавливающий документ, подтверждающий право собственности на «Здание», и в срок, не превышающий одного календарного месяца с этой даты, оформить кадастровую документацию, подтверждающую регистрацию права собственности на «Здание»;
5. Передача «Застройщиком» «Инвестору» право собственности на «Объект» производится путем заключения с «Инвестором» нотариального договора купли-продажи «Объекта» в срок не позднее одного календарного месяца с даты регистрации права собственности «Застройщика» на «Здание» в порядке, определенной п.2.2.5. В случае, если срок полного внесения «Инвестором» инвестиционного взноса определен Сторонами позже даты, регистрации «Застройщиком» права собственности на «Здание», передача «Инвестору» права собственности на «Объект» производится в срок не позднее одного календарного месяца с даты полного внесения инвестиционного взноса.

«Застройщик» обязан самостоятельно и за собственный счет произвести сбор необходимых документов для заключения нотариально договора с «Инвестором»;

2.2.7 «Застройщик» имеет право изменить сроки завершения строительства «Здания», если это связано с выполнением дополнительных требований органов государственной власти на местах и органов государственного управления, касающихся условий строительства «Здания»;

1. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ
   1. Передача «Застройщиком» права собственности на Объект «Инвестору» производится путем заключения нотариального договора купли-продажи «Объекта», с возложением на «Инвестора» обязанности по оплате государственной пошлины за оформление договора.
   2. Прием-передача Объекта осуществляется не ранее чем в день и не позже, чем через три календарных дня с даты заключения нотариального договора, с подписанием акта-приема передачи, и оформлением счета-фактуры. С этого момента Объект снимается с баланса «Застройщика» и на «Инвестора» переходит бремя содержания Объекта, уплата коммунальных платежей, налогов, сборов и других обязательных платежей, связанных с содержанием, правом собственности и пользованием Объектом.
2. Сбор необходимых документов для оформления нотариального договора купли-продажи Объекта производится «Застройщиком», который обязуется предоставить все требуемые документы внутреннего характера-протокол Общего Собрания участников «Застройщика», приказ «Застройщика» о заключении договора купли-продажи, справки о балансовой стоимости, справки об оплате эксплуатационных расходов и т.д.
3. Стоимость «Объекта», отражаемая в нотариальном договоре купли-продажи, заключаемого между «Застройщиком» и «Инвестором», отражается в счете-фактуре, выписываемой «Застройщиком», и составляет общую сумму переданного «Инвестором» инвестиционного взноса в национальной валюте Р.Уз сумах.
4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае расторжения договора в связи с невнесением, неполным внесением инвестиционного взноса, невозможностью или нежеланием «Инвестора» продолжать внесение денежных средств в счет инвестиционного взноса и получать в собственность «Объект», «Застройщик», при возврате денежных средств «Инвестору», удерживает штраф в размере 5% (пять %) от суммы настоящего договора.

* 1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, п части сроков строительства и передачи права собственности на объект, «Застройщик» выплачивает «Инвестору» пеню в размере 0,5 % от размера задолженности по внесению инвестиционного взноса, определенного настоящим договором, за каждый день просрочки, в общем размера инвестиционного взноса.
  2. Ответственность Сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору определяется Гражданским Кодексом РУз, Законом РУз «О договорно правовой базе деятельности хозяйствующих субъектов», и другими нормативными актами действующего законодательства РУз.
  3. Споры, возникающие из данного договора или в связи с ним, подлежат разрешению предусмотренном действующим законодательством Республики Узбекистан в суде общей гражданской юрисдикции, если «Инвестор» физическое лицо, или в хозяйственном суде, если «Инвестор» - юридическое лицо, по общим правилам судопроизводство.

1. ФОРС-МАЖОР, ПРЕКРАЩЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА
   1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств неопределенной силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть, или предотвратить разумными мерами (форс- мажор). К таким событиям чрезвычайного характера относятся: наводнение, пожар, землетрясение, взрыв, шторм, оседание почвы, эпидемия и иные явления природы, а также война или военные действия.
   2. Сторона, которая не может выполнить свои обязательства по настоящему договору, должна сообщить другой стороне за 30 календарных дней о начале и прекращении этих обстоятельств. Если эти обстоятельства будут продолжаться в течении 3-х месяцев, каждая Сторона имеет право отказаться от дальнейшего выполнения своих обязательств по договору. О наличии таких обстоятельств и их продолжительности будут служить свидетельства уполномоченных органов.
   3. Настоящий договор может быть расторгнут, изменен, прекращен или признан недействительным по основаниям, предусмотренным действующим законодательством или соглашению Сторон. После получения письменного уведомления от инициативной стороны, Стороны решают вопросы расторжения договора путем переговоров.
   4. При расторжении настоящего договора по инициативе «Инвестора», возврат остатка внесенного «Инвестором» инвестиционного взноса, после удержания суммы штрафа, согласно п. 4.1 настоящего договора, производится «Застройщиком» в течение 10 (десяти) банковских дней после заключения «Застройщиком» нотариального договора о реализации «Объекта» новому «Инвестору».
   5. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, по одному для каждой стороны, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, вступает в силу с момента подписания и действует до исполнения Сторонами своих обязательств. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме. В виде дополнительных соглашений, оформленных надлежащим образом, подписанных уполномоченными представителями Сторон, удостоверенных печатями (при наличии).
   6. Вся информация, содержащаяся в договоре и связанная с его исполнением, является конфиденциальной и не подлежит разглашению Сторонами за исключением случаев, в которых обязательное предоставление данной информации предусмотрено законодательством Республики Узбекистан. В случае нарушения данного условия любой из Сторон, виновная Сторона возмещает потерпевшей Стороне причиненные убытки, в том числе упущенную выгоду.
2. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| «Застройщик» | «Инвестор»  Наименование инвестора |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| |  | | --- | | ООО "BAGISHAMAL CITY"  г.Самарканд, Беруний  р/с 20208000805118989001  Банк: САМАРКАНД Ш., "ИПОТЕКА-БАНК"  АТИБ КУКСАРОЙ ФИЛИАЛИ  МФО: 00262  ИНН: 306534249  Тел.: +99897 921-55-04 | |  | | ФИО: Johnson Adam Ron's  Паспорт серия: Florida, USA  Выдан: Florida, USA  Адрес: Winston Street 42/45  Тел. |

|  |  |
| --- | --- |
| Директор А.Мизамов    м.п | Инвестор Johnson Adam Ron's |

**“BAGISHAMAL CITY” МЧЖ билан “Johnson Adam Ron's” ўртасида 9/15/2023 12:00:00 AM йил августдаги № 123 Капитал қурилишга инвестиция киритиш тўғрисидаги шартномага**

**КЎШИМЧА КЕЛУШУВ**

Тамонлар МЧЖ “BAGISHAMAL CITY” билан **“**Johnson Adam Ron's**”** ўртасида 9/15/2023 12:00:00 AM йил августдаги №123 Капитал қурилишга инвестиция киритиш тўгрисидаги шартномага куйидагича кўшимча бандлар қўшилишга келишиб олишди.

* 1. «Курувчи» «Харидор»га хонадон (офис) белгиланган муддатда топширгандан сўнг «Курувчи» кураётган барча кўп қаватли турар жой биноларини (5 та кўп каватли яшаш уйлари) ***тозалигини***, ***хафсизлигини таъминлашга***, хамда ***электр энергияси*** ***сан-техника воситаларини*** созлаш га маъсул бўлувчи **ШИРКАТ** ташкил қилади.
  2. «Харидор» хонодон харид қилган шахс «Курувчи» тамонидан ташкил килинган ШИРКАТ нинг харажатларини қоплаш учун хар ой шу даврдаги келишилган харажатлар миқдорини мажбурий тўлайди.
  3. «Харидор» хонадон харид қилган кўп қаватли уйнинг ертўла қисмидан **машина тўхташ жойи** сотиб олган бўлса, шу машина тўхташ жойи учун фақат **бензин, дизел ёнилғиси билан харкатланувчи ва электромлбиллар** тўхташини таъминлайди. Юқори босимдаги **газлар билан (пропан, метан бутан. в.х.)** харакатланадиган автомабиллар кўп қаватли уйнинг ертўла қисмида машина тўхташ жойларига киришини қатийян тақиқлаш мажбуриятини ўз зиммасига олади.
  4. «Харидор» сотиб олган хонадоннинг (офис) умумий майдонини кадастр хужжатида чиқган майдон (кв2) бўйича, хисоб китобни тўлиқ амалга оширади. Кадастр ва нотариал хизматларнинг иш хаққи «Харидор» тамонидан тўлаб берилади.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| * 1. ***Курувчи» “Харидор”*** |  |  |
| |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | ООО "BAGISHAMAL CITY"  г.Самарканд, Беруний  р/с 20208000805118989001  Банк: САМАРКАНД Ш., "ИПОТЕКА-БАНК"  АТИБ КУКСАРОЙ ФИЛИАЛИ  МФО: 00262  ИНН: 306534249  Тел.: +99897 921-55-04 | ФИО: Johnson Adam Ron's  Паспорт серия: CC 5575476  Выдан: Florida, USA  Адрес: Winston Street 42/45  Тел. | ФИО: Амиркулова Зулфия Турсунмурадовна  Паспорт серия: АА 3332000  Выдан: Самарканд ИИБ  Адрес Пастдаргом туман Анхор  Тел. +998 559-77-32  Тел. +998 949 77 32 | ФИО: Хушвакова Дилдора Ортиковна | | **Директор: А.Мизамов**    **м.п** | Инвестор Johnson Adam Ron's | Инвестор Бабаназарова.Ф | Инвестор Адиева.М | |  |  |
|  |  |  |