

# ДОГОВОР на осуществление функций

Управляющей компании Индустриального парка «Белый Раст»

Дмитровский район Московской области « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «ДУБРАВА СИТИ», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Генерального директора Корзун Тамары Павловны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Резидент», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее – «Договор») на осуществление функций Управляющей компании Индустриального парка «Белый Раст» о нижеследующем.

## 1. Предмет Договора

1.1. На основании настоящего Договора, а также иных аналогичных договоров, заключенных с другими резидентами Индустриального парка «Белый Раст», Управляющая компания осуществляет функции Управляющей компании Индустриального парка «Белый Раст». Резидент берет на себя обязательства перед Управляющей компанией, содержание, объемы и сроки осуществления которых устанавливаются дополнительными соглашениями к настоящему Договору.

1.2. Функции Управляющей компании Индустриального парка «Белый Раст» состоят в комплексе действий, связанных с осуществлением управления созданием, развитием и функционированием Индустриального парка «Белый Раст», оказанием услуг его резидентам, содержанием и развитием земельных участков и иных объектов, находящихся на территории Индустриального парка «Белый Раст», девелопментом инвестиционных проектов, предпроектными проработками и разработками документации, а также строительным инжинирингом. Характеристики и идентификационные признаки земельных участков и иных объектов, находящихся на территории Индустриального парка «Белый Раст», а также инвестиционных проектов, разрабатываемой документации и подлежащих совершению действий (далее – «Объекты») определяются Сторонами совместно и согласуются в дополнительных соглашениях к настоящему Договору.

Резидент является лицом, приобретшим у Управляющей компании на основании Договора № \_\_\_\_ от \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ г. передачи прав и обязанностей по договору аренды, право аренды земельного участка с кадастровым номером: \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_ кв.м, относящегося к категории « \_\_\_\_\_ », с видом разрешенного использования « \_\_\_\_\_ », с местонахождением: \_\_\_\_\_. Указанный земельный участок находится на территории Индустриального парка «Белый Раст», что обуславливает заключение Сторонами настоящего Договора.

1.3. Конкретное содержание услуг Управляющей компании может корректироваться Сторонами в процессе их оказания как по указаниям Резидента, так и по инициативе Управляющей компании вследствие необходимости совершения отдельных действий или принятия комплекса мер для преодоления возникших либо открывшихся обстоятельств или препятствий. При этом Стороны согласуют подписываемыми ими документами содержание и условия ведения деятельности Управляющей компании по настоящему Договору в отношении определенного Объекта (имущества, юридического лица, проекта, документации и т.д.), а также цели и задачи, к достижению или разрешению которых должна привести такая деятельность, и комплекс необходимых для принятия действий и мер.

1.4. По отдельным указаниям Резидента Управляющая компания может осуществлять агентские функции в отношении определенных Резидентом Объектов (имущества, юридического лица, проекта, документации и т.д.) как от своего имени, так и от имени Резидента, а также по доверенностям третьих лиц, указанных Резидентом.

## **2. Функции Управляющей компании**

2.1. Основной деятельностью Управляющей компании является управление Индустриальным парком «Белый Раст» и оказание услуг его резидентам.

2.2. Настоящий Договор и иные аналогичные договоры с другими резидентами Индустриального парка «Белый Раст» создают правовые основания, позволяющие Управляющей компании распоряжаться имуществом Индустриального парка «Белый Раст» и всей внутривпарковой инфраструктурой (дороги, инженерные сети, принимающие и распределительные устройства, очистные и иные сооружения и т.д.).

2.3. На основании настоящего Договора, иных аналогичных договоров с другими резидентами Индустриального парка «Белый Раст» и дополнительных соглашений, определяющих конкретное содержание функций Управляющей компании и оказываемых ею услуг, Управляющая компания может осуществлять следующие основные функции:

2.3.1. непосредственно управлять созданием и обеспечивать функционирование Индустриального парка «Белый Раст»;

2.3.2. осуществлять права и нести обязанности заказчика и инвестора по разработке документации по планировке территории Индустриального парка «Белый Раст», проектированию и строительству объектов инфраструктуры, обеспечивающей функционирование Индустриального парка, за счет собственных и привлеченных средств;

2.3.3. осуществлять действия, необходимые для обеспечения привлечения финансирования для выполнения всех работ, связанных с созданием и функционированием Индустриального парка «Белый Раст»;

2.3.4. предпринимать меры по организации функционирования коммунального комплекса, организации и осуществлению эксплуатации систем, используемых для переработки сырья и материалов, производства товаров (оказания услуг) в целях обеспечения энерго-, тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, а также может осуществлять эксплуатацию объектов, используемых для утилизации и переработки (захоронения) бытовых и промышленных отходов;

2.3.5. приобретать имущество, имущественные и неимущественные права, привлекать необходимые инвестиционные ресурсы, иные финансовые и материальные средства, включая привлечение инвестиций для создания и обеспечения функционирования инфраструктуры Индустриального парка «Белый Раст»;

2.3.6. совершать действия, направленные на обеспечение создания, организации и осуществления эксплуатации объектов инфраструктуры, обеспечивающей функционирование Индустриального парка «Белый Раст»;

2.3.7. содействовать резидентам Индустриального парка «Белый Раст» при размещении принадлежащих им (создаваемых ими) предприятий (подразделений) на территории Индустриального парка, в том числе при разработке, экспертизе и согласовании необходимой для этих целей документации, выборе подрядчиков и заключении договоров строительного подряда, производстве строительно-монтажных и пусконаладочных работ, обеспечении необходимыми трудовыми, энергетическими, природными и иными ресурсами.

2.4. На основании настоящего Договора, иных аналогичных договоров с другими резидентами Индустриального парка «Белый Раст» и дополнительных соглашений, определяющих конкретное содержание услуг, оказываемых Управляющей компанией, Управляющая компания может предоставлять следующие основные услуги:

2.4.1. предоставление имущественных прав в отношении земельных участков на территории Индустриального парка «Белый Раст», а также предоставление в аренду и (или) продажа в собственность помещений и объектов инфраструктуры;

2.4.2. совершение действий, направленных на обеспечение резидентов Индустриального парка «Белый Раст» энергетическими ресурсами;

2.4.3. совершение действий, направленных на водообеспечение и водоотведение на территории Индустриального парка «Белый Раст»;

2.4.4. совершение действий, направленных на обслуживание инженерных сетей и имущественного комплекса Индустриального парка «Белый Раст» и его резидентов;

2.4.5. предоставление инженерных, логистических, консультационных, телекоммуникационных и иных видов услуг.

2.5. По отдельным соглашениям, заключаемым с Резидентом на основании настоящего Договора, Управляющая компания может оказывать Резиденту комплекс консультационно-юридических услуг, включающих в себя:

2.5.1. разработку документов правового характера;

2.5.2. подготовка обоснованных ответов при отклонении претензий;

2.5.3. подготовка материалов о нарушении законодательства и о правонарушениях для передачи их в административные, следственные и судебные органы;

2.5.4. ведение судебных, арбитражных, административных дел, направленных как на защиту Объектов и приобретенных прав на них, так и на их улучшение, развитие, изменение;

2.5.5. изучение, анализ и обобщение результатов рассмотрения претензий, судебных, арбитражных, административных и иных дел, практики заключения и исполнения хозяйственных договоров;

2.5.6. разработку и заключение хозяйственных и иных договоров, проведение их правовой экспертизы;

2.5.7. разработку, подготовку, совершение действий, необходимых для проведения государственной регистрации и нотариального удостоверения;

2.6. По отдельным соглашениям, заключаемым с Резидентом на основании настоящего Договора, Управляющая компания может оказывать Резиденту комплекс консультационно-бухгалтерских услуг, включающих в себя:

2.6.1. обеспечение своевременного и в надлежащей форме представления информации, получаемой в результате ведения бухгалтерского учета, внешним пользователям бухгалтерской отчетности для контроля за соблюдением законодательства при осуществлении хозяйственных операций и их целесообразностью, наличием и движением имущества и обязательств, использованием материальных, трудовых и финансовых ресурсов в соответствии с утвержденными нормами, нормативами и сметами;

2.6.2. обеспечение соответствия хозяйственных операций законодательству, контроль за движением имущества и выполнением обязательств;

2.6.3. подготовку и обеспечение утверждения рабочего плана счетов бухгалтерского учета, содержащего синтетические и аналитические счета, формы первичных учетных документов, применяемых для оформления хозяйственных операций, формы внутренней бухгалтерской отчетности;

2.6.4. подготовку предложений, направленных на улучшение результатов финансовой деятельности, устранение потерь и непроизводительных затрат;

2.7. По отдельным соглашениям, заключаемым с Резидентом на основании настоящего Договора, Управляющая компания может оказывать Резиденту комплекс консультационно-управленческих услуг, включающих в себя:

2.7.1. осуществление управления предпринимательской (коммерческой) деятельностью, направленной на получение прибыли;

2.7.2. планирование предпринимательской (коммерческой) деятельности, разработка схем, способов и методов достижения поставленных целей и разрешения сформулированных задач;

2.7.3. разработку и реализацию бизнес-планов и коммерческих условий заключаемых соглашений, договоров и контрактов, осуществление контроля за их исполнением, оценка степени возможного риска;

2.7.4. анализ и решение организационно-технических, экономических, кадровых и социально-психологических проблем;

2.7.5. осуществление подбора и расстановки кадров, мотивации их профессионального развития, оценки и стимулирования качества труда;

2.7.6. организацию связей с деловыми партнерами, системы сбора необходимой информации для расширения внешних связей и обмена опытом;

2.7.7. осуществление анализа спроса на Объекты;

2.7.8. разработку инновационной и инвестиционной деятельности, рекламной стратегии, связанной с дальнейшим развитием предпринимательской (коммерческой) деятельности;

2.7.9. обеспечение роста прибыльности, конкурентоспособности и качества Объектов, повышение эффективности труда;

2.7.10. осуществление координации деятельности, анализ ее эффективности, принятие решения по наиболее рациональному использованию выделенных ресурсов;

2.7.11. привлечение к решению задач консультантов и экспертов по различным вопросам (правовым, техническим, финансовым и др.);

2.7.12. иные консультационно-управленческие Услуги, направленные на достижение поставленных целей и разрешение сформулированных задач.

2.8. По отдельным соглашениям, заключаемым с Резидентом на основании настоящего Договора, Управляющая компания может оказывать Резиденту комплекс специальных услуг, включающих в себя:

2.8.1. полное и всестороннее сопровождение деятельности указанных Резидентом юридических лиц, обеспечение надлежащего ведения и состояния их учредительных, договорных и иных документов;

2.8.2. полное и всестороннее сопровождение всех изменений в отношении указанных Резидентом юридических лиц, связанных как со сменой участников и акционеров, так и с содержанием внутренних документов, регламентирующих их деятельность, а также с правовым статусом таких лиц;

2.8.3. обеспечение надлежащего оформления прав указанных Резидентом юридических лиц на определенные им Объекты, обеспечение и сопровождение регистрационных, нотариальных и иных необходимых действий;

2.8.4. обеспечение в соответствии с указаниями Резидента развития и видоизменения Объектов и проведение для этого всех необходимых процедур: изменение целевого назначения и вида разрешенного использования земельных участков, внесение соответствующих сведений в государственные кадастры и реестры, производство градостроительных и иных проработок, обеспечение освоения Объектов;

2.8.5. иные действия, направленные на достижение поставленных целей и разрешение сформулированных задач.

### **3. Порядок осуществления функции Управляющей компании**

#### **и оказания ею Услуг**

3.1. Функции Управляющей компании и подлежащие оказанию ею услуги осуществляются на основании заключаемых в соответствии с настоящим Договором отдельных соглашений, определяющих конкретное содержание функций и услуг, описание Объектов, постановку целей оказания услуг и формулирование задач.

3.2. Функции и услуги Управляющей компании осуществляются и оказываются в течение всего времени действия настоящего Договора, если иное не будет установлено отдельными соглашениями, заключенными в соответствии с пунктом 3.1 настоящего Договора.

3.3. Отчетные периоды при осуществлении функций Управляющей компании и оказания ею услуг, а также порядок представления Управляющей компанией и принятия Резидентом отчетной документации и актов об осуществлении функций и оказании услуг (далее – «Акты»), в которых описываются выполненные действия и оказанные услуги, устанавливаются отдельными соглашениями, заключаемыми в соответствии с пунктом 3.1 настоящего Договора. В случае наличия у Резидента претензий к качеству выполняемых Управляющей компанией функций и/или оказываемых ею услуг, эти претензии должны быть изложены в Акте. Подписание Резидентом Акта без указания на наличие претензий означает его удовлетворенность качеством выполненных функций и оказанных услуг.

#### **4. Права и обязанности Сторон**

4.1. На основании соглашений, заключаемых в соответствии с пунктом 3.1 настоящего Договора, Резидент вправе:

4.1.1. направлять Управляющей компании предложения и просьбы в процессе выполнения функций и оказания услуг;

4.1.2. самостоятельно формулировать в даваемых в соответствии с пунктом 4.1.1 настоящего Договора предложениях и просьбах конкретное содержание действий, требуемых от Управляющей компании, в рамках требований, обычно предъявляемых к выполнению подобных функций и оказанию подобных услуг;

4.1.3. требовать надлежащего выполнения Управляющей компанией функций и оказания ею услуг;

4.1.4. контролировать процесс выполнения Управляющей компанией функций и оказания ею услуг.

4.2. На основании соглашений, заключаемых в соответствии с пунктом 3.1 настоящего Договора, Резидент обязан:

4.2.1. своевременно подписывать Акты, полученные от Управляющей компании, и передавать соответствующие экземпляры Управляющей компании. Резидент вправе отказаться в письменной форме от подписания Актов с указанием мотивов такого отказа. Непередача Резидентом Управляющей компании в установленный срок экземпляра подписанного обеими Сторонами Акта или мотивированного отказа от подписания Акта имеет такую же юридическую силу, что и подписание Резидентом представленного Управляющей компанией Акта;

4.2.2. своевременно вносить Управляющей компании плату за выполнение ею функций и оплачивать оказанные ею услуги, в размерах и порядке, определенных соглашениями, заключенными в соответствии с пунктом 3.1 настоящего Договора;

4.2.3. предоставлять Управляющей компании запрашиваемые ею документы в соответствующих формах, необходимых для выполнения функций и оказания услуг;

4.2.4. следовать указаниям Управляющей компании, даваемым в процессе выполнения функций и оказания услуг;

4.2.5. оперативно рассматривать любые обращения Управляющей компании, поступающие в связи с выполнением функций и оказанием услуг по настоящему Договору, и принимать по ним необходимые управленческие решения.

4.3. Управляющая компания вправе на основании соглашений, заключаемых в соответствии с пунктом 3.1 настоящего Договора:

4.3.1. требовать оплаты за выполняемые ею функции и оказываемые ею услуги;

4.3.2. требовать от Резидента предоставления документов, необходимых для выполнения функций и оказания услуг;

4.3.3. требовать от Резидента совершения действий, необходимых для выполнения функций и оказания услуг;

4.3.4. обращаться к Резиденту за содействием и разъяснениями, в том числе в целях преодоления препятствий и обстоятельств, выявленных или возникших в процессе выполнения функций и оказания услуг.

4.4. Управляющая компания на основании соглашений, заключаемых в соответствии с пунктом 3.1 настоящего Договора, обязана:

4.4.1. предпринимать все меры, необходимые для своевременного и качественного выполнения функций и оказания услуг;

4.4.2. обеспечивать своевременность выполнения функций и оказания услуг с тем, чтобы предпринимаемые действия позволяли полноправно и профессионально удовлетворять интересы Резидента и способствовать развитию Индустриального парка «Белый Раст»;

4.4.3. выполнять функции и оказывать услуги качественно, своевременно и с должной степенью осмотрительности, соответствующей обычно предъявляемым требованиям;

4.4.4. самостоятельно контролировать процесс выполнения функций и оказания услуг, качество работы лиц, действующих в соответствии с указаниями Управляющей компании;

4.4.5. предупреждать Резидента обо всех возможных обстоятельствах, которые могут существенно сказаться на качестве выполняемых функций и оказываемых услуг;

4.4.6. принимать к сведению получаемые от Резидента предложения и просьбы в процессе выполнения функций и оказания Услуг;

4.4.7. составлять Акты за установленные Сторонами отчетные периоды и конкретные функции и услуги и представлять их на подписание Резиденту;

4.4.8. в случае подписания Резидентом Акта с претензиями к качеству выполняемых функций и/или оказываемых услуг, дать свои письменные объяснения по всем указанным в Акте претензиям и в случае признания всех или части таких претензий обоснованными предпринять меры к соответствующему уменьшению цен.

## **5. Гарантии Управляющей компании**

5.1. Управляющая компания гарантирует, что при выполнении ею функций и оказании услуг на основании настоящего Договора будут соблюдаться все требования, установленные действующим законодательством.

5.2. Управляющая компания гарантирует, что выполнение ею функций и оказание услуг на основании настоящего Договора будут осуществляться на высоком профессиональном уровне, и лица, действующие в соответствии с указаниями Управляющей компании, будут надлежащим образом подготовлены к совершению всех требуемых от них действий.

## **6. Срок действия настоящего Договора**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до момента его расторжения.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по обоюдному согласию Сторон или вследствие одностороннего отказа одной из Сторон от его исполнения. В последнем случае Договор считается расторгнутым по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения одной Стороной уведомления другой Стороны об отказе от исполнения Договора, если более поздний срок не будет указан в таком уведомлении.

### 7. Применимое право и разрешение споров

7.1. К настоящему Договору и ко всем вытекающим из него отношениям применяется право и законодательство Российской Федерации.

7.2. Все споры, вытекающих из настоящего Договора, Стороны будут пытаться разрешить путем переговоров. Если в течение 1 (Одного) месяца с момента начала переговоров, определяемого по дате доставки первого почтового отправления, спор не будет разрешен, он подлежит передаче на рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

### 8. Заключительные положения

8.1. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному каждой из Сторон.

8.2. Все официальные уведомления, письма и иные документы, подлежащие передаче от одной Стороны другой в процессе исполнения настоящего Договора, должны вручаться уполномоченному представителю Стороны лично под роспись или направляться по почте заказным отправлением с уведомлением о вручении.

8.3. Реквизиты и подписи Сторон:

<b>Резидент</b> _____	<b>Управляющая компания</b> _____
Регистрационные реквизиты:	
Банковские реквизиты:	
_____	_____
_____ / _____/	_____ / _____/