

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОНТРАКТ №80
НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛОГО КВАРТАЛА № 2 ИЗ ПЯТИ МНОГОСЕКЦИОННЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ В ГОРОДЕ ИВАНТЕЕВКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО УЛИЦЕ ЗАВОДСКАЯ.

Настоящий Контракт заключен в г. Ивантеевке "17" декабря 2003 г.

между:

Администрацией города Ивантеевки в лице главы города СУХАНОВОЙ ЕЛЕНА ВАСИЛЬЕВНА, действующей на основании Устава города, и Обществом с ограниченной ответственностью "ПромСтройИнвест" в лице генерального директора Осташкина А.Н., действующего на основании Устава общества, именуемыми в дальнейшем соответственно "Администрация" и "Инвестор" или "Стороны".

Статья 1. Термины и их толкование

Для целей настоящего Контракта применяются следующие термины и толкования:

1.1. Инвестиционный проект – совокупность организационно – технических мероприятий по созданию (реконструкции) объектов жилищного назначения с использованием вложений привлекаемого капитала (инвестиций) из различных источников в форме проведения предпроектных, проектных, подготовительных строительных (ремонтных), пусконаладочных работ, работ, связанных с вводом объекта в эксплуатацию, и оформления имущественных прав.

1.2. Инвестиционный объект – здания жилого, смешанного назначения, транспортные и (или) инженерные сети и сооружения, на создание и реконструкцию которых Инвестор направляет собственные и (или) привлеченные средства в рамках реализации инвестиционного проекта.

1.3. Инвестор – юридическое или физическое лицо, которое от своего имени или группы юридических и физических лиц направляет собственные и (или) привлеченные средства на реализацию инвестиционного проекта, а также объединения юридических лиц, создаваемые на основе договора простого товарищества.

1.4. Соинвестор – юридическое или физическое лицо, привлекаемое в ходе реализации инвестиционного проекта по Контракту в части финансирования инвестиционного проекта в объеме, пропорциональном той части площадей, которые Соинвестор хотел бы получить в собственность или оформить на них иные вещные права.

Права Соинвестора на участие в инвестиционном проекте и получение по его завершению имущественных прав подтверждаются

Контрактом или Дополнительным соглашением к Контракту и актом о результатах реализации инвестиционного проекта.

1.5. Распорядительный документ - правовой акт органа или должностного лица местного самоуправления муниципального образования Московской области, который является основанием для проектирования и строительства объекта недвижимости.

1.6. Строительная площадка - свободный земельный участок либо земельный участок с расположенными на нем строениями, предоставляемый инвестору в аренду на период строительства (реконструкции) объекта или в собственность.

1.7. Общая площадь объекта - сумма площадей всех этажей (в том числе технического, подвального и чердачного) и встроенно - пристроенных помещений.

1.8. Общая площадь квартир - общая площадь жилых и подсобных помещений квартир, включая площади летних помещений, определяемая согласно СНиПу 2.08.01-89 "Жилые здания".

1.9. Общая жилая площадь объекта - общая жилая площадь квартир.

1.10. Общая нежилая площадь объекта - общая площадь нежилых помещений, в том числе: площадь полезная, площадь общего пользования (л/клетки, площадки, лифты и т.п.), площадь помещений инженерного назначения, площади встроенно - пристроенных гаражей - стоянок, подвальных помещений, чердаков, площади встроенно - пристроенных помещений.

1.11. Пусковой комплекс - часть инвестиционного проекта, здание, законченное строительством и предъявляемое к приемке государственной комиссии в соответствии с проектно - сметной документацией, утвержденной и согласованной Сторонами в установленном порядке.

Статья 2. Предмет Контракта

2.1. Предметом Контракта является реализация инвестиционного проекта строительства жилого квартала №2 из пяти многосекционных жилых домов в городе Ивантеевка Московской области по улице Заводской, далее именуемого Объект, на земельном участке по адресу:

город Ивантеевка, ул.Заводская (квартал №2), с ориентировочным объемом инвестиций в текущих ценах 630 000 000 (шестьсот тридцать миллионов) рублей, в том числе инвестиции в муниципальное жилье (доля Администрации) составляет 12 (двенадцать) процентов.

2.2. В рамках реализации инвестиционного проекта Инвестор обязуется за счет собственных (заемных) средств произвести новое строительство Объекта по адресу: Московская область, город Ивантеевка, улица Заводская, размер общей площади 60 000 (шестьдесят тысяч) кв. м.

На момент заключения Контракта земельный участок и находящиеся на нем сооружения не свободны от текущих имущественных обязательств и подлежат освобождению от жильцов.

2.3 Условия освобождения земельного участка Сторонами:

Инвестор за счет собственных средств осуществляет отселение жителей из домов, подлежащих сносу и расположенных на земельном участке, отведенном под строительство, выплату компенсаций за изымаемые земельные участки, зеленые насаждения и домовладения, а также несет иные расходы в связи с освобождением земельного участка.

В случае превышения средств инвестора, потраченных на отселение жителей и выплату компенсации 12% от объема инвестиций в объект, распределение превышенных средств осуществляется на основании дополнительного соглашения к инвестиционному контракту.

Статья 3. Имущественные права Сторон

3.1. Соотношение раздела имущества по итогам реализации Контракта устанавливается между Сторонами в пропорции:

Администрации:

- 12 (двенадцать) % общей площади Объекта;

Инвестору:

- 88 (восемьдесят восемь) % общей площади Объекта;

Распределение конкретных квартир и помещений производится согласно Договору о долевом участии в строительстве.

3.2. Конкретное имущество, подлежащее передаче в собственность Инвестору, по итогам реализации Контракта определяется на основании акта о результатах реализации инвестиционного проекта по акту приемки - передачи на период строительства и реконструкции.

3.3. При завершении строительства Объекта раздел недвижимого имущества (возведенные здания и сооружения, исключая право пользования земельным участком, которое будет установлено и оформлено после государственной регистрации права (доли в праве) на здание каждому Инвестору) уточняется по экспликациям и техническим паспортам МособлБТИ, которые изготавливаются по заявке Инвестора на основании утвержденного проекта (ТЭО) и натурных обмеров МособлБТИ и согласовываются Сторонами. Принятое решение оформляется актом о результатах реализации инвестиционного проекта (пускового комплекса) согласно условиям Контракта.

3.4. Если в процессе реализации проекта Инвестор обеспечит выход площадей по Объекту в размерах больших, чем предполагается Контрактом, то дополнительная площадь распределяется в тех же соотношениях, что и основная площадь (п. 3.1), если иное не определено дополнительным соглашением, которое заключается после выпуска соответствующего распорядительного документа.

3.5. Оформление имущественных прав Сторон по результатам реализации проекта с учетом всех дополнительных соглашений к Контракту производится в установленном законом порядке после сдачи Объекта в эксплуатацию и выполнения обязательств по Контракту и

приложений к нему на основании акта о результатах реализации инвестиционного проекта (пускового комплекса) согласно условиям контракта.

3.6. Для реализации проекта Инвестор за счет собственных или заемных средств обеспечивает:

3.6.1. Предоставление жилой площади для отселения жителей из Объекта по адресу: город Ивантеевка, ул. Заводская (квартал №2), д.№ 1,2,3,4,5,6 и 1а. При этом объем передаваемого Инвестору имущества изменяется за счет доли Администрации на данном объекте исходя из фактически предоставленной общей жилой площади на одного отселяемого жителя по нормам предоставления жилых помещений, действующих в Московской области, но не более доли Администрации. Это изменение оформляется дополнительным соглашением к Контракту, которое является его неотъемлемой частью.

3.6.2. Освобождение объекта от пользователей, занимающих помещения, на законных основаниях на момент заключения Контракта (аренда, хозяйственное ведение, оперативное управление, безвозмездное пользование). При этом порядок и условия компенсации затрат подтверждаются распорядительным документом администрации города Ивантеевки, оформленным в установленном порядке.

Освобождение инвестиционных Объектов от собственников и пользователей нежилых помещений производится Инвестором по договоренности с ними и Администрацией и оформляется в соответствии с действующим законодательством. Указанные затраты на освобождение инвестиционного Объекта осуществляются за счет доли Администрации города.

3.7. По соглашению Сторон часть недвижимого имущества может быть выкуплена Инвестором в установленном законом порядке. При этом оформляется дополнительное соглашение к Контракту, которое заключается после выпуска соответствующего распорядительного документа.

3.8. В случае принятия Администрацией решения об отчуждении своей доли третьим лицам Инвестор имеет приоритетное право аренды или выкупа доли Администрации в объекте по цене и в порядке, определенными Администрацией. В случае непринятия Инвестором решения о выкупе доли Администрации по предложенной цене в течение 10 дней после получения уведомления об условиях продажи или аренды в письменном виде Администрация имеет право распорядиться своей долей по собственному усмотрению.

3.9. Права аренды на земельные участки оформляются на период проектирования и строительства в краткосрочную аренду в границах, утвержденных проектом.

3.10. Создаваемые в процессе инвестирования и строительства Объекта инженерные коммуникации электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации, телефонизации, радио, телевидения и объекты благоустройства являются муниципальной собственностью и после их приемки Государственной комиссией в соответствии с исполнительной документацией подлежат в установленном порядке передаче на обслуживание уполномоченной Администрацией организации, если иное не установлено соглашением Сторон. Перечень и точное описание сетей и

объектов благоустройства определяются дополнительным соглашением Сторон.

Статья 4. Сроки и содержание этапов работ

4.1. Первый этап. Содержание работ этапа.

4.1.1. Разработка, согласование и утверждение в установленном порядке проекта (ТЭО).

4.1.2. Оформление краткосрочных договоров аренды земли и строений в соответствии с условиями Контракта.

4.1.3. Отселение жителей, вывод арендаторов и собственников.

4.1.4. Получение разрешения Главного управления архитектурно - строительного надзора Московской области на производство строительно - монтажных работ.

Начало этапа - дата подписания настоящего Контракта.

Окончание этапа - дата оформления разрешения на производство строительных работ.

Продолжительность этапа - не более 9 (девяти) месяцев с даты подписания Контракта Сторонами.

Арендатором по договору краткосрочной аренды земельного участка является Инвестор.

4.2. Второй этап. Содержание работ этапа.

Производство строительных и иных работ, необходимых для ввода объекта в эксплуатацию.

Начало этапа - получение разрешения на производство строительных работ.

Окончание этапа - дата утверждения акта Госкомиссии о приемке Объекта в эксплуатацию.

Продолжительность этапа - согласно проекту организации строительства (ПОС).

4.3. Третий этап. Содержание работ этапа.

4.3.1. Завершение расчетов и урегулирование претензий.

4.3.2. Подписание Сторонами акта о результатах реализации инвестиционного проекта.

4.3.3. Оформление имущественных прав Сторон по контракту.

Начало этапа - дата утверждения акта Государственной комиссии по приемке ее объектов в эксплуатацию.

Окончание этапа и выполнение Контракта в целом - оформление имущественных прав Сторон по Контракту.

Продолжительность этапа - не более 3 месяцев.

4.4. В случае несоблюдения Администрацией обязательств по п.5.1 сроки реализации этапов изменяются, что оформляется дополнительным соглашением.

Статья 5. Обязанности Сторон

5.1. Администрация обязуется:

5.1.1. В установленные сроки с момента заключения Контракта подписать протокол о разграничении ответственности Сторон для инженерного обеспечения инвестиционного проекта.

5.1.2. Передать Инвестору согласно условиям Контракта в установленном порядке земельный участок и находящиеся на нем здания, сооружения, если иное не предусмотрено условиями настоящего Контракта.

5.1.3. Осуществлять с момента подписания Контракта приватизацию, сдачу в аренду, продажу жилых и нежилых площадей и земельных участков, а также изменение договоров найма жилых помещений и регистрацию граждан по месту жительства и пребывания на жилую площадь в объектах только в случаях, установленных действующим законодательством.

5.1.4. Принимать меры, направленные на обеспечение на момент ввода Объекта в эксплуатацию наличие необходимых мощностей энергоносителей в городских сетях, к которым произведено подключение Объекта согласно выданным техническим условиям.

5.1.5. Оказывать Инвестору необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Администрации, в том числе обеспечивать подготовку и своевременное принятие распорядительных документов, необходимых для реализации инвестиционного проекта.

5.1.6. По заявке Инвестора заключить договор аренды на земельный участок на период строительства в месячный срок в установленном порядке.

5.1.7. Организовать оформление в установленном порядке права собственности Инвестора, Соинвесторов или третьих лиц по договорам уступки права требования согласно условиям Контракта по объекту в 2-месячный срок при условии представления Инвестором необходимых документов.

5.1.8. Оказывать Инвестору необходимое содействие в отселении жителей.

5.1.9. Оказывать Инвестору содействие в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации вывод арендаторов и пользователей из Объекта и освобождение незаконно занимаемых юридическими и физическими лицами зданий, строений, помещений и земельных участков.

5.1.10. При привлечении средств Соинвесторов решить совместно с Инвестором вопрос о дальнейшей форме управления имущественным комплексом.

5.2. Инвестор обязуется:

5.2.1. Обеспечить за счет собственных и (или) привлеченных (заемных) средств финансирование и реализацию инвестиционного проекта в полном объеме в соответствии со своими обязательствами по Контракту и сдачу Объекта Государственной комиссии по приемке законченных строительством (реконструкцией) зданий в сроки, определенные Контрактом.

5.2.2. Принять долевое участие в строительстве и реконструкции инженерных сетей и сооружений (Технические Условия) на территории города Ивантесвки в размере 10 (десять) %

от стоимости инвестиционного проекта в порядке, установленном законодательством Московской области.

5.2.3. Обеспечить ежеквартальное не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, представление Администрации отчета о выполненных работах, предусмотренных п. 4.1, 4.2 Контракта.

5.2.4. Обеспечить строительство (реконструкцию) и ввод Объекта в эксплуатацию в сроки, установленные Контрактом, и с качеством в соответствии с действующими строительными нормами.

5.2.5. После заключения Контракта обеспечить выполнение условий освоения и содержания строительной площадки в соответствии с установленными правилами и нормами, включая обеспечение охраны, уборку строительных площадок и прилегающих к ним уличных полос.

5.2.6. В соответствии с законодательством Российской Федерации произвести отселение жителей и вывод собственников из Объекта по согласованию с ними и обеспечить за счет собственных средств оформление жилой площади, предоставляемой жителям, и выплату компенсации с последующим возмещением из доли Администрации в порядке, установленном пунктами 3.6.1, 3.6.2 Контракта.

5.2.7. Не использовать освободившиеся помещения на Объекте в коммерческих и других целях, кроме обусловленных Контрактом.

5.2.8. Обеспечить подрядчиком страхование Объекта, в порядке, определяемом статьей 742 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Инвестор имеет право застраховать риск ответственности за нарушение настоящего Контракта (договора) (неисполнение обязательств, исполнение обязательств с нарушением сроков и (или) с ненадлежащим качеством работ) в соответствии со статьей 932 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.2.9. Обеспечить инженерную подготовку территории в соответствии с техническими условиями и заключенным протоколом о разграничении ответственности Сторон по инженерному обеспечению Контракта.

5.2.10. Обеспечить оформление и регистрацию имущественных прав в установленном законом порядке. Осуществлять своевременно и в установленном порядке арендные платежи за пользование земельным участком.

Статья 6. Гарантии

6.1. Инвестор на стадии подготовки Контракта представляет Администрации и Министерству следующие документы:

6.1.1. Учредительные документы (устав, учредительный договор, свидетельство о регистрации), заверенные нотариально.

6.1.2. Справку банка, где Инвестору открыт расчетный счет.

6.1.3. Договор страхования ответственности за нарушение настоящего Контракта (договора) (неисполнение обязательств, исполнение обязательств с нарушением сроков и

(или) качества работ), если такой договор был заключен согласно части 2 пункта 5.2.8. настоящего Инвестиционного контракта.

Статья 7. Уступка прав по Контракту

7.1. Инвестор вправе по согласованию с Администрацией уступить свои права по Контракту третьему лицу полностью или частично при условии принятия последним условий и обязательств по настоящему Контракту.

7.2. Частичная и (или) полная уступка прав оформляется Дополнительным соглашением о переуступке прав между Сторонами и новым Инвестором, которое является неотъемлемой частью настоящего Контракта.

7.3. При оформлении Дополнительного соглашения об уступке прав новый Инвестор обязан представить документы, перечисленные в статье 6 настоящего Контракта.

7.4. Администрация не несет ответственности по договорам Инвестора с третьими лицами.

Статья 8. Срок действия Контракта

Контракт вступает в силу с момента подписания его всеми сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

Статья 9. Изменение и прекращение Контракта

9.1. Контракт может быть изменен по соглашению Сторон. Все изменения оформляются дополнительными соглашениями, которые регистрируются на титульном листе и являются неотъемлемой частью настоящего Контракта.

9.2. Обязательства Сторон по Контракту прекращаются:

- по письменно оформленному соглашению Сторон;
- по выполнении Сторонами всех обязательств по Контракту, завершении расчетов и оформлении имущественных отношений согласно акту о результатах реализации инвестиционного проекта.

9.3. В случае недостижения соглашений Стороны вправе требовать расторжения Контракта в арбитражном суде в случае невыполнения обязательств одной из сторон в соответствии с условиями Контракта.

9.4. В случае расторжения Контракта Администрация в течение 30 дней имеет приоритетное право принять решение о выкупе по себестоимости у Инвестора результатов произведенных работ на основании документов, подтверждающих затраты Инвестора, без применения коэффициентов инфляции и поправочных коэффициентов (на момент расторжения).

В этом случае в сумму выкупа не включаются:

- неполученные доходы и косвенные убытки;

- штрафы по просроченным ссудам и другим неисполненным обязательствам, связанным с реализацией проекта;
- взносы по страхованию риска (рисков);
- затраты по доработке просроченной исходно - разрешительной документации;
- затраты по подготовке документации, не соответствующей функциональному назначению объекта, подлежащего строительству или реконструкции новым Инвестором;
- затраты по работам, не являющимся предметом настоящего Контракта;
- затраты по другим работам, которые утратили свою ценность вследствие длительного неосвоения строительной площадки;
- затраты, понесенные Инвестором при участии в инвестиционном конкурсе.

9.5. В случае разногласий Сторон по определению суммы выкупа (размера затрат, понесенных Инвестором на реализацию проекта по работам, принятым по актам приема - передачи, при расторжении Контракта (п. 9.3, 9.4) данный спор подлежит рассмотрению в арбитражном суде Московской области.

9.6. Возмещение Инвестору затрат в соответствии с п. 9.4 производится новым Инвестором в установленный срок после заключения с ним Контракта.

Статья 10. Ответственность Сторон

10.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. В случае уступки Инвестором прав и обязанностей новому Инвестору с увеличением срока ввода объекта либо при расторжении Контракта по соглашению Сторон Администрация вправе взыскать с Инвестора пени в размере 0,1% от суммы невыполненных работ (п. 2.1 Контракта) за каждый полный месяц просрочки даты ввода Объекта в эксплуатацию.

10.3. В случае несоблюдения Инвестором сроков выполнения второго этапа реализации инвестиционного проекта (п.4.2) Администрация вправе уменьшить долю общей площади, причитающейся Инвестору, на 0,2% за каждый месяц просрочки.

10.4. В случае невыполнения Администрацией обязательств по пункту 5.1 Контракта доля общей площади, причитающаяся ей, может быть уменьшена на 0,2% за каждый полный месяц просрочки.

10.5. В случае невыполнения Инвестором обязательств по долевого участию в строительстве и реконструкции инженерных сетей и сооружений (Технические условия) согласно ПОС, Контракт может быть расторгнут по решению Администрации города при уведомлении об этом Инвестора за 30 дней.

10.6. В случае, если Инвестор по истечении 12 месяцев с момента подписания Контракта не приступит к строительству объекта, Контракт может быть расторгнут по решению Администрации при уведомлении об этом Инвестора за 30 дней.

Статья 11. Форс-мажор

11.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемия, наводнение и т.д. освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Контракту.

Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, обязана известить другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок.

11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, Инвестор вправе отказаться от продолжения Контракта без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

11.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

Статья 12. Разрешение споров

Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решать возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением настоящего Контракта, путем переговоров. В случае если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение одного месяца путем переговоров, данные споры разрешаются Сторонами путем обращения в арбитражный суд Московской области.

Статья 13. Заключительные положения

13.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Контракта, а также договоров с третьими лицами, участвующими в реализации проекта, является конфиденциальной и не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

13.2. Одновременно с подписанием Контракта Стороны назначают своих уполномоченных представителей по Контракту, определив их компетенцию, и уведомляют об этом друг друга письменно.

13.3. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

13.4. Контракт составлен в трех экземплярах - по одному для каждой Стороны и один для органа федеральной регистрационной службы. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

13.5. Неотъемлемой частью Контракта являются следующие документы:

1) постановление главы города Ивантеевки о реконструкции или строительстве Объекта, определяющее условия реализации инвестиционного Контракта;

- 2) копии учредительных документов Инвестора;
- 3) дополнения к Контракту, зарегистрированные на титульном листе;
- 4) акт о результатах реализации инвестиционного проекта;
- 5) распределение квартир между Инвестором и Администрацией;
- 6) договор о перечисления средств и долевом участии;
- 7) надлежащим образом оформленные копии договора страхования ответственности, если такие договоры были заключены согласно условиям настоящего Инвестиционного контракта;
- 8) протокол о разграничении ответственности Сторон по инженерному обеспечению инвестиционного проекта.

Статья 14. Адреса и банковские реквизиты Сторон

14.1. Администрация города Ивантеевки

141282 Московская область, город Ивантеевки, Советский пр-т, 26;
ИНН 5000001451 кпп 50160200 р/с 40204810340170100023 в Среднерусском банке СБ РФ к/с 30101810900000000323 БИК 044552323
Получатель: Ивантеевское Финансовое управление

14.2. Инвестор: ООО "ПромСтройИнвест" 141280 г. Ивантеевка, Студенческий проезд, д. 10;

ИНН 5016011487 КПП 501601001 р/с 40702810300020046134 в Ивантеевском филиале ОАО АБ "Пушкино", к/с 30101810000000000362 БИК 04552362

Администрация

" " _____

Глава города



Е. В. Суханова

Инвестор

" " _____

200 г.

Генеральный директор
ООО "ПромСтройИнвест"



А. Н. Осташкин

**Принято, промуверовано и
скреплено печатью**

12 (двенадцать) листов.

Заместитель главы

Г.И. Шуйский

