

г. Химки

« 6 » 09 2002 года

Администрация Химкинского района Московской области, именуемая в дальнейшем «Администрация», в лице - Главы Химкинского района Криворотенко С.И., действующего на основании Устава и Общество с ограниченной ответственностью «Принт.Капитал», именуемое в дальнейшем «Инвестор», в лице Генерального директора Аксенова Д.С., действующего на основании Устава, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий инвестиционный контракт (далее - «Контракт») о нижеследующем:

1. Предмет Контракта

1.1. Предметом Контракта является инвестирование и строительство микрорайона «Левобережный» (квартал по ул. Совхозной) в г. Химки Московской области (далее - «Микрорайон») состоящего из:

- жилых домов Микрорайона (далее - «Жилые объекты»);
- нежилых объектов Микрорайона (далее - «Нежилые объекты»);
- гаражей Микрорайона (далее - «Гаражи»);

(Жилые объекты, Нежилые объекты и Гаражи именуются в дальнейшем «Объекты Микрорайона») инженерных сетей и сооружений, элементов благоустройства и транспортного обслуживания, необходимых для обеспечения Объектов Микрорайона соответствующей инфраструктурой (далее - «Инженерные объекты»).

Общая площадь квартир Жилых объектов по предварительным данным не менее 100 тыс. м².

1.2. Границы земельного отвода под строительство Микрорайона определяются по плану, который будет являться неотъемлемой частью Контракта.

1.3. Строительство Объектов Микрорайона и Инженерных объектов осуществляется на средства Инвестора на земельных участках, передаваемых Администрацией по договорам аренды Инвестору на период строительства.

1.4. Строительство Объектов Микрорайона и Инженерных объектов осуществляется очередями в соответствии с проектом застройки Микрорайона, разрабатываемым Инвестором и утверждаемым Администрацией.

2. Термины и их толкование

2.1. Внеплощадочные инженерные сети - сети надежно и бесперебойно обеспечивающие тепло-, водо-, газо-, электроснабжением, канализацием, телефонизацией застраиваемый Микрорайон от точек врезки в существующие сети по техническим условиям, выданным соответствующими эксплуатирующими организациями.

2.2. Затраты на создание внеплощадочных инженерных сетей - затраты на сбор и оформление исходно-разрешительной документации, затраты на предпроектные и проектные работы, затраты на строительство и сдачу на эксплуатационное обслуживание, включая средства на долевое участие в развитии инженерных сетей по техническим условиям эксплуатирующих организаций.

2.3. Общая площадь квартиры - сумма площади квартиры и балконов и/или лоджий с соответствующими коэффициентами приведения.

2.4. Нежилые объекты - здания или помещения, предназначенные для размещения офисов, магазинов, торговых точек, пунктов общественного питания и бытового обслуживания населения.

3. Сроки реализации Контракта

3.1. Сроки реализации Контракта определяются графиком производства строительно-монтажных работ, разработанным и согласованным в соответствии с проектно-сметной документацией и нормами продолжительности строительства. График реализации Контракта оформляется в виде Приложения, которое с момента его подписания Сторонами становится неотъемлемой частью Контракта.

4. Имущественные права Сторон

4.1. Раздел имущества, создаваемого Сторонами по Контракту, производится в следующем соотношении:

4.1.1. Администрации:

- 22 % от общей площади квартир в Жилых объектах;
- 100 % Инженерных объектов.

4.1.2. Инвестору:

- 78 % от общей площади квартир в Жилых объектах;
- 100 % от общей площади Нежилых объектов;
- 100 % общей площади Гаражей.

4.1.3. Стороны согласны с тем, что каждый Объект Микрорайона будет полностью оформлен в собственность одной из Сторон. Выделение долей Сторон в каждом Объекте Микрорайона производиться не будет. Если число объектов, передаваемых Инвестору в собственность, не будет целым, то Инвестор

имеет право выкупить у Администрации площадь объекта таким образом, чтобы число объектов, передаваемых в собственность Инвестору, было целым. В таком случае цена выкупа одного квадратного метра общей площади квартир объекта будет такой, какая указана в пункте 4.8 Контракта.

4.2. Необходимы для оформления муниципальной собственности документы оформляются Администрацией самостоятельно после приемки Объектов Микрорайона и Инженерных объектов Государственной комиссией.

4.3. Стороны оценивают затраты на создание внеплощадочных инженерных сетей ориентировочно в сумме 1,2 млн. (один миллион двести тысяч) долларов США по курсу ЦБ РФ на день согласования Сторовами проектной документации на внеплощадочные инженерные сети. Стороны уточняют затраты на создание внеплощадочных инженерных сетей после согласования проектной документации на внеплощадочные инженерные сети.

4.4. В случае если затраты на создание внеплощадочных инженерных сетей, после уточнения затрат на создание внеплощадочных инженерных сетей и согласования проектной документации на внеплощадочные инженерные сети, превысят уточненную сумму, указанную в пункте 4.3. Контракта, Администрация компенсирует сумму превышения за счет уменьшения своей доли общей площади квартир исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади квартиры в размере 370 (триста семьдесят) долларов США в рублях по курсу ЦБ РФ на день подписания Сторонами указанного здесь дополнительного соглашения. В этом случае Стороны составляют и подписывают дополнительное соглашение к Контракту, в котором указывают измененное соотношение раздела имущества, создаваемого в рамках Контракта. Указанное здесь дополнительное соглашение с момента подписания его Сторонами становится неотъемлемой частью Контракта.

4.5. Расходы, связанные с оформлением прав собственности на квартиры, нежилые помещения и гаражи (услуги Регистрационной палаты, БТИ, нотариуса, уплата госпошлины и другие сборы) осуществляются Инвестором и Администрацией самостоятельно.

4.6. Жилая площадь работникам ПТО городского хозяйства и других эксплуатирующих (инженерных) организаций, непосредственно занятых обслуживанием и эксплуатацией жилого фонда, в необходимом объеме выделяется и передается Администрацией из собственного имущества.

4.7. По соглашению Сторон в течение 6 (шести) календарных месяцев после подписания Контракта Стороны определяют возможность строительства жилого дома (домов) для обеспечения имущественных прав Администрации по Контракту (согласно пункту 4.1.1. Контракта) – далее «Муниципальный дом». Одновременно Стороны определяют земельный участок под строительство Муниципального дома, причем этот участок может находиться вне границ Микрорайона, и Администрация выпускает соответствующий распорядительный документ, утверждая выбор земельного участка и основные технико-экономические характеристики Муниципального дома.

4.8. Если при привязке Муниципального дома (на основании утвержденной проектно-сметной документации) соотношение раздела имущества между Сторонами в Объектах Микрорайона будет не соответствовать соотношению раздела имущества, указанному в пункте 4.1 Контракта, то Стороны компенсируют возникшую разницу денежными средствами исходя из стоимости одного квадратного метра квартиры в размере 370 (триста семьдесят) долларов США в рублях по курсу ЦБ РФ на день подписания Сторонами соответствующего дополнительного соглашения.

4.9. Раздел площади между Сторонами отражается в двустороннем протоколе распределения площадей. Первая редакция такого протокола составляется и подписывается Сторонами по данным проектной документации. Окончательная редакция протокола составляется и подписывается Сторонами по данным Бюро технической инвентаризации (БТИ). Любая из указанных здесь редакций протокола с момента подписания Сторонами становится Приложением к Контракту и его неотъемлемой частью. Оформление имущественных прав Сторон на Объекты Микрорайона производится с учетом всех приложений и изменений к Контракту.

5. Обязанности Сторон

5.1. Администрация обязуется:

5.1.1. Содействовать:

- согласованию необходимых документов для проектирования и строительства Объектов Микрорайона и Инженерных объектов;
- в получении технических условий на присоединение к существующим инженерным сетям.

5.1.2. Оформить в установленном порядке документы, необходимые для начала строительства Микрорайона.

5.1.3. Согласовывать дополнительные соглашения к Контракту в кратчайшие сроки.

5.1.4. Совместно с Инвестором осуществлять взаимодействие с жильцами близлежащих домов и разрешать все конфликтные ситуации, которые могут мешать ходу строительства и вступлению Инвестора в свои права, предусмотренные Контрактом.

5.1.5. Оказывать Инвестору необходимое содействие в реализации Контракта по вопросам, находящимся в компетенции Администрации, в том числе обеспечить подготовку и принятие необходимых распорядительных документов.

5.1.6. Подписывать и предоставлять документы для оформления в установленном порядке имущественного права Инвестора согласно условиям Контракта.

5.1.7. По мере окончания строительства обеспечить назначение и проведение Государственной приемочной комиссии для приема Объектов Микрорайона и Инженерных объектов на эксплуатационное обслуживание.

5.1.8. Обеспечить приемку законченных строительством Объектов Микрорайона и Инженерных объектов на эксплуатационное обслуживание соответствующими службами без дополнительных затрат Инвестора.

5.1.9. По обращению Инвестора передать на период строительства отдельных Объектов Микрорайона в аренду соответствующие земельные участки, оформляя эту передачу в установленном действующим законодательством порядке.

5.1.10. Оказать всевозможное содействие в регистрации товарищества собственников жилья на Объектах Микрорайона.

5.2. Инвестор обязуется:

5.2.1. Заключить с Администрацией договоры аренды соответствующих земельных участков на период строительства отдельных Объектов Микрорайона.

5.2.2. Обеспечить финансирование предпроектных, проектных работ, строительства и ввода в эксплуатацию Объектов Микрорайона и Инженерных объектов.

5.2.3. Обеспечить строительство и ввод Объектов Микрорайонов и Инженерных объектов в эксплуатацию в сроки, установленные Сторонами, и с качеством в соответствии с действующими строительными нормами.

5.2.4. Осуществлять функции заказчика по проектированию и строительству Объектов Микрорайона и Инженерных объектов.

5.2.5. Согласовать передачу функций заказчика на строительство внеплощадочных сетей организации по представлению Администрации.

5.2.6. Обеспечить строительство детского сада на территории Микрорайона за счет собственных средств.

5.2.7. Регулярно, но не реже одного раза в квартал, предоставлять Администрации отчет об объемах выполненных работ.

5.3. Инвестор имеет право без дополнительного согласования с Администрацией привлекать соинвесторов, заключая с ними соответствующие договоры.

5.4. Инвестор совместно с Администрацией определяет необходимость организации на каждом отдельном Объекте Микрорайона товарищества собственников жилья (ТСЖ).

5.5. В случае если отдельный Объект Микрорайона передается на баланс ТСЖ, то после окончания строительства этого объекта Администрация обязуется заключить с Инвестором или с учрежденным им товариществом собственников жилья договор аренды земельного участка под таким объектом сроком на 49 лет для эксплуатации объекта.

6. Ответственность Сторон

6.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. Форс-мажор

7.1. В случае если Сторона выполнению обязательств, которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор), не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как на форс-мажорные.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длиятся более 4-х месяцев, Инвестор вправе отказаться от продолжения контракта без уплаты штрафов (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

7.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, которая не выполнила свои обязательства.

8. Разрешение споров

8.1. Все споры разрешаются путем переговоров. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, спорные вопросы передаются на разрешение в Арбитражный суд Московской области.

9. Дополнительные условия

9.1. Администрация обязуется в течение 30 рабочих дней после обращения Инвестора передать ему в аренду земельный участок в пределах границы Микрорайона и оформить эту передачу в установленном порядке.

9.2. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договора с третьими лицами, участвующими в реализации проекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.

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

9.4. Представители Сторон имеют право беспрепятственного доступа в течение всего периода действия Контракта на строительную площадку и ко всей документации, связанной с реализацией Контракта.

9.5. Все предложения, дополнения и изменения к Контракту считаются неотъемлемой частью Контракта, если они письменно подтверждены Сторонами.

9.6. Обо всех изменениях в почтовых и платежных реквизитах Стороны обязаны немедленно уведомить друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, произошедшие до уведомлений об изменениях, засчитываются во исполнение обязательств.

10. Заключительные положения

10.1 Настоящий Контракт составлен в 2-х экземплярах на 4 листах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Контракт вступает в силу после подписания его Сторонами.

10.2 Действие настоящего Контракта прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств и подписания акта о результатах реализации инвестиционного контракта.

11. Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон

Администрация:

Администрация Химкинского района Московской области,
141400, Московская область, г. Химки, ул. Московская, дом 15,
ИИН 504708690,
р/с 40 204 810 140 440 010 001 в АКБ «Среднерусский банк» Сбербанка РФ г. Москва,
к/с 30 101 810 900 000 000 323, БИК 044552323.

Инвестор:

Общество с ограниченной ответственностью «Принт.Капитал»
127474, г. Москва, Дмитровское шоссе, д.60
р/с 40702810200010000195 в ООО КБ «Принтбанку»
к/с 30101810900000000734, БИК 044552734
ИИН 7713307809 ОКПО 58012025

12. Подписи Сторон

Вице-Глава Химкинского района
Московской области

Генеральный директор
ООО «Принт.Капитал»



Аксенов



Дополнительное соглашение №286
к инвестиционному контракту от 06.09.2002 №20/13-2

г.Химки

«05» / 2003г.

Администрация Химкинского района Московской области, в лице Первого заместителя Главы Администрации Артамонова Е.А., действующего на основании Устава и ООО «Принт.Капитал», в лице Генерального директора Катюнина В.П., действующей на основании Устава, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

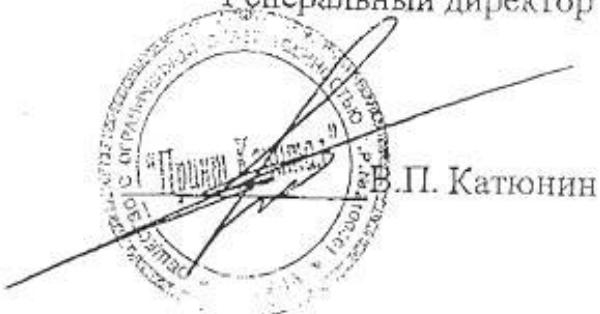
1. Дополнить инвестиционный контракт от 06.09.2002 №20/13-2 пунктом 1.5 изложив его в следующей редакции: «1.5. Инвестор приобретает право на заключение с Администрацией договора аренды земельного участка в г.Химки, в районе ул.Совхозная, площадью 8,3га (земли поселений) на весь срок до полного окончания строительства микрорайона «Левобережный».
2. Настоящее дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, по одному для каждой из Сторон, вступает в силу со дня его подписания Сторонами.

Первый заместитель
Главы Администрации



Е.А. Артамонов

Генеральный директор



В.П. Катюнин