ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ГОРОДА МОСКВЫ
ПО ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЮ
КОНКУРСОВ И АУКЦИОНОВ
регистр.№ 308-00596
"02" сентября 2004 г.

Контракт зарегистрирован
ДИП и ИФ
(кем)
N ДИП.04.СЗАО.00621
"08" сентября 2004 г.

Инвестиционный контракт № _____
на строительство жилых домов по адресам: Иваньковское шоссе, вл.3, Волоколамское шоссе, вл.80-84, школы с детским садом и кафе по адресу: Сосновая аллея, вл.2-6

между Правительством Москвы
в лице первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы Росляка Ю.В.,
с одной стороны, и ООО «ПСФ «Крост» с другой стороны.

Дополнительные соглашения к Контракту зарегистрированы:

_____
_____
(кем)
N _____
"____" _____ 20__ г.

_____
_____
(кем)
N _____
"____" _____ 20__ г.

_____
_____
(кем)
N _____
"____" _____ 20__ г.

_____
_____
(кем)
N _____
"____" _____ 20__ г.

Настоящий Контракт заключен в г. Москве "___" _____ 200__г. между Правительством Москвы в лице первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы Росляка Ю.В., действующего на основании постановлений Правительства Москвы от 27.04.2004г. № 255-ПП «О порядке проведения конкурсов и аукционов по подбору инвесторов на реализацию инвестиционных проектов», от 06.07.1999г №601 «О комплексной реконструкции квартала Волоколамское шоссе – Сосновая аллея района Покровское-Стрешнево Северо-Западного административного округа», от 25.06.2002г. №484-ПП «О строительстве жилых домов, предусмотренных программой реконструкции пятиэтажного и ветхого жилищного фонда, по адресам: Иваньковское шоссе, вл.3, Волоколамское шоссе, вл.80-84 и школы с детским садом по адресу: Сосновая аллея, вл.2-6»., от 03.06.2003 г. № 411-ПП «О проекте планировки микрорайона 2 района Покровское-Стрешнево Северо-Западного административного округа», с одной стороны, и ООО «ПСФ «Крост» в лице Генерального директора Добашина А.А., действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемыми в дальнейшем соответственно «Администрация» и «Инвестор» или «Стороны».

Статья 1. Термины и их толкование

1.1. **Инвестиционный проект** - совокупность организационно - технических мероприятий по созданию инвестиционного объекта с использованием вложений собственного и (или) привлекаемого капитала (инвестиций) от различных источников в объекты жилого, смешанного назначения, инженерных сооружений и прочего в форме проведения предпроектных, подготовительных, проектных, строительных (ремонтных), пусконаладочных работ, ввода объекта в эксплуатацию.

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

1.3. **Инвестор** - юридическое лицо, которое от своего имени или группы юридических или физических лиц направляет собственные, заемные и (или) привлеченные средства на реализацию инвестиционного проекта.

1.4 **Соинвестор** – юридическое или физическое лицо, которое от своего имени или группы юридических или физических лиц направляет собственные, заемные и (или) привлеченные средства в рамках реализации инвестиционного проекта. Права Соинвестора на участие в проекте и получении по его завершении имущественных прав подтверждается Контрактом или дополнительным соглашением к нему и Актом о результатах реализации инвестиционного проекта.

1.5. **Распорядительный документ** - акт органа или должностного лица городской администрации, который в соответствии с действующим порядком является достаточным основанием для реализации тех или иных мероприятий в рамках инвестиционного проекта.

1.6. **Строительная площадка** - свободный земельный участок либо земельный участок с расположенными на нем строениями, предоставляемый Инвестору в краткосрочное возмездное пользование на период строительства для ведения строительных работ.

1.7. **Общая площадь объекта** - сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения) всех этажей (в том числе технического, подвального и чердачного), измеряемая по внутренним поверхностям стен.

1.8. **Общая жилая площадь объекта** - общая площадь жилых квартир (жилищный фонд).

1.9. **Общая нежилая площадь объекта** - общая площадь нежилых помещений, в том числе: площадь полезная, площадь общего пользования (лестничные клетки, площадки, лифты и т.п.), площадь помещений инженерного

Департамент имущества города Москвы

назначения, площади встроенно-пристроенных гаражей-стоянок, подвальных помещений, чердаков, площади встроенно-пристроенных помещений.

1.10. **Пусковой комплекс** - часть инвестиционного проекта, здание, законченное строительством и предъявляемое приемочной комиссии по приемке объектов в эксплуатацию в соответствии с проектно-сметной документацией, утвержденной и согласованной Сторонами в установленном порядке.

1.11. **Учетная регистрация** – регистрация в Комитете города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов инвестиционных контрактов по строительству (реконструкции, реновации) инвестиционного объекта, дополнительных соглашений и изменений к ним, а также договоров о привлечении финансовых средств населения в строительство (реконструкцию, реновацию) пусковых комплексов, заключенных в рамках инвестиционного контракта в соответствии с действующими на момент такой регистрации правовыми актами.

Департамент имущества города Москвы

Статья 2. Предмет Контракта

2.1. Предметом Контракта является реализация в 2002-2004 гг. инвестиционного проекта нового строительства на площадках по следующим адресам: Иваньковское шоссе, вл.3; Волоколамское шоссе, вл.80-84; Сосновая аллея, вл.2-6 с ориентировочным объемом инвестиций 56000000 у.е. (1 у.е. = 1 доллар США).

2.2. В рамках реализации инвестиционного проекта Инвестор обязуется за счет собственных (заемных и (или) привлеченных) средств произвести новое строительство:

Объект N 1, адрес: Иваньковское шоссе, вл.3, ориентировочный размер общей площади 53300 кв.м. (в том числе жилая 27868,38 кв.м, нежилая – 2728,15 кв.м), с автостоянкой площадью 11154,23 кв.м на 314 машиномест.

Объект N 2, адрес: Волоколамское шоссе, вл.80-84, ориентировочный размер общей площади ~~30338~~ 16700 кв.м. ~~(в том числе жилая 16100,8 кв.м, нежилая – 1530,2 кв.м)~~ с автостоянкой ~~площадью 5110,07 кв.м~~ на 120 машиномест.

Объект №3, адрес: Сосновая аллея, вл.2 (кафе), ориентировочный размер общей площади 2 000 кв.м.

Объект N 4, адрес: Сосновая аллея, вл.2-6 (детский сад на 100 мест и школа на 400 мест).

Срок ввода объектов в эксплуатацию не позднее IV квартала 2004 г.

2.3. На момент заключения Контракта объекты не свободны от текущих имущественных обязательств и подлежат освобождению от: жителей в количестве 686 человек (Приложение № 1 к настоящему Контракту), и пользователей нежилых помещений (Приложение № 2 к настоящему Контракту).

Отселение жителей и вывод пользователей (аренда, оперативное управление, хозяйственное ведение) нежилых помещений производится префектурой Северо-Западного административного округа г. Москвы совместно с Инвестором, Департаментом жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы и Департаментом имущества г. Москвы.

Вывод собственников нежилых помещений осуществляется Инвестором по договоренности с ними в установленном законом порядке.

Статья 3. Имущественные права Сторон

3.1. Соотношение раздела недвижимого имущества по итогам реализации Контракта, за исключением нежилых помещений общей площадью 283,7 кв. метра,

Департамент имущества города Москвы
Дата 30.09.2003

являющихся собственностью АОЗТ «Ремжилсервис» (Приложение № 2 к Контракту), устанавливается между Сторонами в пропорции:

3.1.1. **По объекту N 1 (Иваньковское шоссе, вл.3):**

по жилой площади:

- 30 % – в собственность города Москвы, в лице Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы, из них **20 %** - префектуре Северо-Западного административного округа на переселение жителей из сносимого пятиэтажного и ветхого жилищного фонда, и **10%** Государственному учреждению «Государственный медицинский центр Министерства здравоохранения Российской Федерации» для улучшения жилищных условий работников предприятия в качестве компенсации за выделенную под строительство дома территорию, ранее занимаемую ФГУ Центральной клинической бассейновой больницей Минздрава России;

- 70 % - в собственность Инвестора;

по нежилой площади:

- 30 % - в собственность города Москвы в лице Департамента имущества г. Москвы, исключая площади помещений общего пользования и инженерного назначения, неразрывно связанных с системами жизнеобеспечения жилой части объекта (лестничные клетки, холлы, лифтовые шахты, технические этажи, техподполья, электрощитовые и т.д.);

- 70 % - в собственность Инвестора, исключая площади помещений общего пользования и инженерного назначения, неразрывно связанных с системами жизнеобеспечения жилой части объекта (лестничные клетки, холлы, лифтовые шахты, технические этажи, техподполья, электрощитовые и т.д.);

по площади подземной автостоянки:

- 20 % - в собственность города Москвы в лице Департамента имущества г. Москвы;

- 80 % - в собственность Инвестора;

3.1.2. По объекту № 2 (Волоколамское шоссе, вл.80-84):

по жилой площади:

- 30 % - в собственность города Москвы в лице Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы с последующей передачей префектуре Северо-Западного административного округа на переселение жителей из сносимого пятиэтажного и ветхого жилищного фонда;

- 70 % - в собственность Инвестора;

по нежилой площади:

- 30 % - в собственность города Москвы в лице Департамента имущества г. Москвы, исключая площади помещений общего пользования и инженерного назначения, неразрывно связанных с системами жизнеобеспечения жилой части объекта (лестничные клетки, холлы, лифтовые шахты, технические этажи, техподполья, электрощитовые и т.д.);

- 70 % - в собственность Инвестора, исключая площади помещений общего пользования и инженерного назначения, неразрывно связанных с системами жизнеобеспечения жилой части объекта (лестничные клетки, холлы, лифтовые шахты, технические этажи, техподполья, электрощитовые);

по площади подземной автостоянки :

- 20 % - в собственность города Москвы в лице Департамента имущества г. Москвы;

- **80 %** - в собственность Инвестора ;

Департамент имущества города Москвы

Дата 10.09.2003

3.1.3. По объекту №3 (Сосновая аллея, вл.2 , кафе) – объект соцкультбыта в соответствии с пп.1, 3 постановления Правительства Москвы от 06.07.1999г №601, и п.3.1. постановления Правительства Москвы от 03.06.2003 г. № 411-ПП.

- 30 % - в собственность города Москвы в лице Департамента имущества г. Москвы;

- 70 % - в собственность Инвестора.

3.1.4. По объекту № 4 (Сосновая аллея, вл.2-6 – школа и детский сад):

- 30 % - в собственность города Москвы в лице Департамента имущества г. Москвы;

- 70 % - в собственность Инвестора.

3.1.5. Объект № 4 (школа и детский сад) в соответствии с пунктом 4.4. постановления Правительства Москвы от 25.06.2002 г. № 484-ПП передается в собственность города, а доля Инвестора в Объекте № 4 компенсируется ему нежилыми площадями из доли города из расчета 1 кв.м. нежилой площади Объекта № 4 (школы и детского сада) за 1 кв.м нежилой площади в Объектах №№ 1,2,3, входящих в состав инвестиционного проекта.

3.1.6. Площади помещений общего пользования и инженерного назначения, неразрывно связанных с системами жизнеобеспечения жилой части Объектов №№ 1,2 (лестничные клетки, холлы, лифтовые шахты, технические этажи, техподполья, электрощитовые и т.д.) являются долевой собственностью Сторон пропорционально их долям по жилой площади.

В случае создания товарищества собственников жилья (ТСЖ), данные площади передаются в общую долевую собственность членов ТСЖ в соответствии с Законом города Москвы от 09.11.1994г. №19-87 «О перечне объектов общего пользования в жилых зданиях, являющихся общим имуществом собственников помещений».

3.1.7. Все построенные или реконструированные в рамках настоящего Контракта объекты инженерного и коммунального назначения оформляются в государственную собственность города Москвы в лице Департамента имущества г. Москвы в порядке, утвержденном постановлением Правительства Москвы от 22.08.2000 г. № 660 «О порядке приемки объектов инженерного и коммунального назначения в собственность города Москвы».

3.2. Конкретное имущество, подлежащее передаче в собственность Инвестору по итогам реализации Контракта, определяется на основании актов о результатах частичной реализации инвестиционного проекта, подписываемых Сторонами.

3.3. По мере освобождения все строения и сооружения на земельных участках передаются Инвестору в течение месяца по акту приемки – передачи в установленном порядке.

3.4. При завершении Контракта раздел недвижимого имущества на инвестиционном объекте (возведенные здания и сооружения, исключая право пользования земельным участком, которое будет установлено и оформлено после государственной регистрации права на здание Инвестору) уточняется по экспликациям и техническим паспортам МосгорБТИ, которые изготавливаются по заявке Инвестора на основании утвержденного проекта планировки территории или проектно-сметной документации и натурных обмеров МосгорБТИ и согласовываются Сторонами. Принятое решение оформляется актами о результатах частичной реализации инвестиционного проекта согласно условиям Контракта.

Департамент имущества города Москвы
Дата 30.09.03

3.5. Если в процессе реализации проекта Инвестор обеспечит выход площадей по Объектам 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 постановления Правительства Москвы.

3.6. Оформление имущественных прав Сторон по результатам реализации инвестиционного проекта с учетом всех дополнительных соглашений к Контракту производится в установленном порядке по мере сдачи Объектов в эксплуатацию и выполнения обязательств по Контракту и приложениям к нему, на основании актов о результатах частичной реализации инвестиционного проекта (пускового комплекса), согласно условиям Контракта.

3.7. Инвестор имеет право, по согласованию с Администрацией, предоставить в обмен на жилую долю Администрации в Объектах № 1 и 2 аналогичный объем площади ~~из жилой доли Инвестора в объектах, включенных в другие инвестиционные контракты, заключенные Инвестором с Правительством Москвы~~, при этом равноценность обмениваемых площадей утверждается Городской комиссией по приватизации и управлению жилищным фондом в г. Москве.

3.8. Порядок компенсации Инвестору документально подтвержденных затрат на выполнение дополнительных работ и услуг определяется путем выпуска целевого распорядительного документа Правительства Москвы.

3.9. С момента подписания актов приемки зданий в эксплуатацию Администрация вправе принять решение об отчуждении своей доли третьим лицам после оформления прав на созданные Объекты, ~~при этом Инвестор имеет приоритетное право выкупа жилой площади из доли Администрации в Объекте по цене, определенной Администрацией в установленном порядке. В случае непринятия Инвестором решения о выкупе жилой площади из доли Администрации по предложенной цене в течение 30 дней после получения уведомления в письменном виде об условиях продажи, Администрация имеет право распорядиться своей долей, выделенной в натуре в соответствии с утвержденным актом о результатах реализации инвестиционного проекта, по собственному усмотрению~~.

3.10. Права аренды на земельные участки определяются на условиях краткосрочной аренды в установленном порядке на период проектирования и строительства.

Статья 4. Сроки и содержание этапов

4.1. Первый этап.

Содержание работ этапа:

4.1.1. Оформление краткосрочных договоров аренды земельного участка в установленном порядке в соответствии с условиями Контракта одновременно с подписанием Контракта.

Департамент имущества города Москвы
Дата 30.09.2003

Договор краткосрочной аренды земельного участка в соответствии с п.3.1. постановления Правительства Москвы от 25.06.2002 г. № 484-ПП оформляется на заказчика – ООО «КЕП».

4.1.2. Подготовка строительной площадки: отселение жителей, вывод пользователей (арендаторов) и собственников.

4.1.3. Разработка, согласование и утверждение в установленном порядке предпроектной и проектно-сметной документации.

4.1.4. Заключение Инвестором договора страхования ответственности.

4.1.5. Получение разрешения на производство строительных работ.

Начало этапа - дата подписания настоящего Контракта.

Окончание этапа - дата оформления разрешения на производство строительных работ.

Продолжительность этапа - не более 180 дней с даты подписания Контракта Сторонами.

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 актов приемочной комиссии по приемке Объектов в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в п.2.2 Контракта и не превышающего нормативных сроков строительства, предусмотренных СНиП и утвержденных согласованным графиком производства строительных работ.

4.3. Третий этап.

Содержание работ этапа:

- завершение расчетов и урегулирование претензий;
- подписание Сторонами актов о результатах частичной реализации инвестиционного проекта по мере ввода Объектов в эксплуатацию;
- оформление имущественных прав Сторон по Контракту.

Начало этапа - дата утверждения акта приемочной комиссии по приемке Объектов в эксплуатацию.

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

Продолжительность этапа - не более 2 месяцев.

4.4. Изменения сроков в пунктах 4.1, 4.2, 4.3 возможно только по согласованию Сторон.

Статья 5. Обязанности Сторон

5.1. Администрация обязуется:

5.1.1. В течение 30 дней с момента подписания Контракта подписать протокол о разграничении ответственности Сторон по инженерному обеспечению Контракта.

5.1.2. Не осуществлять приватизации, сдачи в аренду, продажи жилых и нежилых площадей, земельных участков и прав на земельные участки, а также изменения договоров найма жилых площадей и вселения граждан для постоянного проживания на жилую площадь в инвестиционных объектах, кроме случаев, установленных действующим законодательством.

5.1.3. Оказывать Инвестору необходимое содействие в обеспечении на момент ввода Объектов в эксплуатацию необходимыми мощностями энергоносителей в городских сетях, к которым будет произведено подключение Объектов, в

Департамент имущества города Москвы

Дата: 20.09.03

соответствии с подписанным протоколом разграничения ответственности Сторон по инженерному обеспечению Контракта.

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

5.1.5. По мере ввода Объектов в эксплуатацию, обеспечивать оформление в установленном порядке актов о результатах частичной реализации инвестиционного проекта при условии предоставления Инвестором необходимого пакета документов.

5.1.6. После оформления имущественных прав на Объекты строительства оформить Инвестору земельно-правовые отношения в установленном порядке, в соответствии с действующим законодательством и условиями Контракта.

5.1.7. В лице префектуры Северо-Западного административного округа г. Москвы, совместно с Инвестором, Департаментом жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы и Департаментом имущества г. Москвы произвести отселение жителей (согласно Приложению № 1) и вывод арендаторов (согласно Приложению № 2, за исключением п.3 в Объекте № 3).

5.1.8. По соглашению Сторон осуществить предоставление жилых помещений работникам Государственного учреждения «Государственный медицинский центр Министерства здравоохранения Российской Федерации» (п.3.1) в других объектах жилищного строительства.

5.1.9. Произвести в установленном порядке учетную регистрацию Контракта, дополнительных соглашений к нему и актов о результатах реализации инвестиционного проекта в Москонтрактрегистрации.

5.1.10. В случае несоблюдения Администрацией обязательств по пункту 5.1 сроки реализации этапов (статья 4) соразмерно изменяются.

5.2. Инвестор обязуется:

5.2.1. Обеспечить за счет собственных (заемных и (или) привлеченных) средств финансирование и реализацию инвестиционного проекта в полном объеме в соответствии со своими обязательствами по настоящему Контракту и сдачу Объектов приемочной комиссии по приемке объектов в эксплуатацию.

5.2.2. Предоставлять Администрации (в лице организации, осуществляющей контроль за реализацией инвестиционного контракта) информацию по включению в городские годовые и перспективные инвестиционные программы Объектов строительства по Контракту в установленные сроки и в установленной форме (в том числе титульные списки строительства).

5.2.3. Обеспечить ежемесячное, не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным, представление Администрации (в лице организации, осуществляющей контроль за реализацией инвестиционного контракта) отчета о выполненных работах, предусмотренных пунктами 4.1, 4.2 Контракта.

5.2.4. Обеспечить строительство и ввод Объектов в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим Контрактом, и с качеством в соответствии с действующими строительными нормами.

5.2.5. После заключения Контракта обеспечить выполнение условий освоения и содержания строительных площадок в соответствии с установленными правилами и нормами, включая обеспечение охраны и сохранности имущества, уборку строительных площадок и прилегающих к ним уличных полос (распоряжения Премьера Правительства Москвы от 12.11.93 N 2086-РП "Об утверждении

Департамент имущества города Москвы

30 09 03

Положения о порядке освоения и содержания строительных площадок на территории ЦАО" и от 08.04.97 N 370-РП "Об утверждении Положения о порядке устройства ограждений фасадов зданий, сооружений и строительных площадок на период строительства, реконструкции, реставрации и капитального ремонта в городе Москве").

5.2.6. Произвести вывод собственника по согласованию с ним (Приложение № 2 к Контракту).

5.2.7. Не использовать освободившиеся помещения на Объектах в коммерческих, других целях, кроме инвестиционных.

5.2.8. Произвести в соответствии с установленным порядком учетную регистрацию Контракта, дополнительных соглашений к нему и актов о результатах частичной реализации инвестиционного проекта в Департаменте жилищной политики и жилищного фонда города Москвы.

5.2.9. При привлечении средств соинвесторов решить вопрос о дальнейшей форме управления имущественным комплексом.

5.2.10. Обеспечить инженерную подготовку территории в соответствии с выданными техническими условиями и заключенным протоколом разграничения ответственности Сторон по инженерному обеспечению Контракта.

Выполнить работы по разборке, переборке и вывозу конструкций, сносимых жилых домов и строений, расположенных на строительных площадках Объектов.

5.2.11. Застраховать риск ответственности за нарушение настоящего Контракта (неисполнение обязательств, исполнение обязательств с нарушением сроков и (или) с ненадлежащим качеством работ).

5.2.12. Предусматривать в договорах соинвестирования и при оформлении договоров купли-продажи квартир пункт, информирующий соинвесторов и покупателей о создании товариществ собственников жилья в указанном доме, а также указывать, что перепланировка квартир (установка перегородок) производится в установленном действующим законодательством порядке.

5.2.13. Обеспечить финансирование работ по паспортизации зданий и квартир.

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

5.2.15. После сдачи Объектов в эксплуатацию обеспечить представление в Департамент имущества г. Москвы необходимого пакета документов для регистрации права собственности Администрации на ее долю в Объектах №№ 1-4.

5.2.16. Предоставить Администрации пакет документов для осуществления учетной регистрации Контракта в части нежилых помещений (п.5.1.9. Контракта).

5.2.17. Предусмотреть наличие доли Администрации по нежилым помещениям отдельным функциональным блоком (блоками) с изолированным входом (входами).

5.2.18. По завершении строительства каждого Объекта представлять в Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы документы для оформления и учета жилой площади в соответствии с распоряжением мэра Москвы от 25.01.2001 г. № 56-РМ «О мерах по упорядочению учета и контроля за оформлением жилой площади в г. Москве».

Статья 6. Гарантии

6.1. Дополнительной гарантией исполнения всех обязанностей, условий и обязательств по настоящему Контракту в установленные сроки и с должным качеством признается договор страхования ответственности за нарушение настоящего Контракта (неисполнение обязательств, исполнение обязательств с нарушением сроков и (или) с ненадлежащим качеством работ).

Статья 7. Уступка прав по Контракту

Департамент имущества города Москвы
Дата 30.09.2005

7.1. Инвестор по согласованию с Администрацией вправе частично уступить свои права по Контракту третьему лицу при условии принятия последним обязанностей, условий и обязательств по настоящему Контракту пропорционально участию в реализации инвестиционного проекта, без увеличения сроков строительства Объектов.

Частичная переуступка прав оформляется дополнительным соглашением о переуступке прав между старым и новым Инвестором и Администрацией, которое является неотъемлемой частью настоящего Контракта.

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

Статья 8. Срок действия Контракта

8.1. Контракт вступает в силу с момента его подписания Сторонами в установленном порядке и действует в течение всего периода выполнения обязательств. Действия контракта оформляется дополнительным соглашением, в котором

8.2. Перенос сроков действия контракта, применение в соответствии с ст. 10 налогового кодекса не может повлиять на реализацию закона г. Москвы - 2004 г. За нарушением

8.3. Стороны контракта не несут ответственности, если исполнили все свои обязательства по контракту

Статья 9. Изменение и прекращение Контракта

9.1. Контракт может быть изменен по соглашению Сторон, если изменения не затрагивают вопроса распределения площади между Инвестором и Администрацией (п.3.1), кроме случаев, предусмотренных п.3.5 и 10.4 настоящего Контракта. Все изменения оформляются дополнительными соглашениями, которые регистрируются на титульном листе и являются неотъемлемой частью настоящего Контракта.

9.2. Контракт прекращается:

- по соглашению Сторон;
- ~~по решению Третейского суда~~,
- по решению Арбитражного суда;
- по выполнении Сторонами всех обязательств по Контракту, завершении расчетов и оформлении имущественных прав согласно акту о результатах реализации инвестиционного проекта.

9.3. Стороны вправе требовать расторжения Контракта в ~~Третейском и (или) в~~ Арбитражном суде в случае невыполнения обязательств каждой из Сторон в соответствии с условиями Контракта, предупредив другую Сторону по Контракту письменно за один месяц.

9.4. В случае расторжения Контракта Администрация имеет приоритетное право в течение 30 дней 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;

Департамент имущества города Москвы

Дата 30.09.2003

- 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.

9.5. В случае разногласий Сторон по определению суммы выкупа (размера затрат, понесенных Инвестором на реализацию проекта по работам, принятым по актам приемки-передачи, при расторжении Контракта (п.п.9.3, 9.4) данный спор подлежит рассмотрению в ~~Третейском и (или)~~ Арбитражном суде.

Статья 10. Ответственность Сторон

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

10.2. В случае несоблюдения Инвестором сроков выполнения первого этапа работ (по п.4.1) Администрация вправе взыскать с него неустойку в размере одного установленного законом минимального размера оплаты труда с каждого квадратного метра общей площади объекта за каждый полный календарный месяц просрочки.

10.3. В случае переуступки Инвестором прав и обязанностей соинвестору, с увеличением срока ввода объекта либо при расторжении Контракта по соглашению Сторон или по решению ~~Третейского и (или)~~ Арбитражного суда (по требованию одной из Сторон) Администрация вправе взыскать с Инвестора пени в размере 5% от суммы невыполненных работ (п.2.1 Контракта) за каждый полный календарный месяц просрочки даты ввода объекта в эксплуатацию (п.2.2).

10.4. В случае несоблюдения Инвестором сроков выполнения второго этапа реализации инвестиционного проекта (п. 4.2) Администрация вправе уменьшить долю общей площади, причитающейся Инвестору, на 1% за каждый полный календарный месяц просрочки.

Статья 11. Форс-мажор

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Контракту, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: природных стихийных явлений (землетрясения, наводнение и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Контракта.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении указанных обстоятельств в 10-дневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, Сторона 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.

Департамент имущества города Москвы

Дата 30.09.03

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 взаимных переговоров. В случае, если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение одного месяца путем двусторонних переговоров, каждая из Сторон сохраняет за собой право обращаться в ~~Третейский и (или~~ Арбитражный суд.

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, будет считаться 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.

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

13.4. Контракт составлен в четырех экземплярах: по одному для каждой Стороны и два для Москомрегистрации. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

13.5. Неотъемлемой частью Контракта являются следующие документы:

1. Постановление Правительства Москвы от 25.06.2002 г. № 484-ПП «О строительстве жилых домов, предусмотренных программой реконструкции пятиэтажного и ветхого жилищного фонда, по адресам: Иваньковское шоссе, вл.3, Волоколамское шоссе, вл.80-84 и школы с детским садом по адресу: Сосновая алея, вл. 2-6».
2. Перечень выводимых пользователей нежилых помещений (Приложение к Контракту).
3. Надлежащим образом оформленные копии учредительных документов Инвестора (соинвестора).
4. Дополнительные соглашения к Контракту, зарегистрированные на титульном листе.
5. Протоколы раздела жилых и нежилых площадей.
6. Акт о результатах реализации инвестиционного проекта.

Статья 14. Адреса и банковские реквизиты Сторон

Администрация:
Правительство Москвы 103032 г. Москва, ул.Тверская, д.13

Инвестор:
ООО «ПСФ «Крост» 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.6 ИНН 7712005280,
р/с 40702810600000588501 в КБ «Промсвязьбанк» г. Москва, к/с 30101810600000000119
БИК 044583119, ОКПО 22695327, ОКОНХ 61110

Администрация
Первый заместитель Мэра Москвы
в Правительстве Москвы
_____ Ю.В. Росляк
"___" _____ 20___ г.

Инвестор
Генеральный директор
ООО «ПСФ «Крост»
_____ А.А.Добашин
«___» _____ 20___ г.

Департамент имущества города Москвы

СОГЛАСОВАНО:

«01» 04 2002г. Правительство Москвы ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ рег. №2-08- Правовое управление Правительства Москвы

«___» _____ 2002г. Департамент жилищной политики и жилищного фонда г.Москвы

«30» сентября 2002г. Департамент ~~государственного и муниципального~~ имущества г.Москвы Соловьева А.И.

«___» _____ 2002г Префектура Северо-Западного административного округа г.Москвы

«19» 02 2002г. Районная Управа

«12» июля 2002г. Государственное учреждение «Государственный медицинский центр Министерства здравоохранения Российской Федерации»

Данных, препятствующих заключению договора/контракта, не получено
Советник мэра С.Д. Минаев
"25" марта 2004 г.

27.03.03

Зарегистрировано имущества города Москвы
30 09 03

Приложение № 1
к Инвестиционному контракту
от «08» сентября 2004 г.
№ ДЖП.04.СЗАО.00621

Перечень
жилых домов подлежащих сносу с расселением жителей

По объекту № 2: Волоколамское шоссе, вл.80-84

№	Адрес	Общая жилая площадь, кв. м	Кол-во отселяемых жителей (чел)
1.	Волоколамское шоссе, д.84, корп. 9	1874	89
2.	Волоколамское шоссе, д.80	3093	159

По объекту № 3: Сосновая аллея, вл.2-6

1.	Сосновая аллея, дом 2	2067	109
2.	Сосновая аллея, дом 4	1985.	114
3.	Сосновая аллея, дом 4 «а»	1556	88
4.	Сосновая аллея, дом 6	2559	127

Департамент имущества города Москвы
30.09.04

Приложение № 2
к Инвестиционному контракту
от «08» сентября 2004 г.
№ ДИКП.04.СЗАО.006219

Перечень выводимых пользователей нежилых помещений

По объекту № 2: Волоколамское шоссе, вл.80-84

№ п/п	Адрес	Пользователь	Занимаемая площадь, кв.м	Правовые основания
1	Волоколамское ш., д.80	Конюхов Сергей Иванович	282,40	Арендатор (Договор № 09-00198/00 от 14.04.00)
2	Волоколамское ш., д.84, корп.9	Федерация альпинизма и скалолазания г.Москвы	157,00	Арендатор (Договор № 09-00485/03 от 15.09.03)
3	Волоколамское ш., д.84, корп.9	ООО «Строймэтр»	72,80	Арендатор (Договор 09-00268/00 от 05.06.00)
4	Волоколамское ш., д.84, корп.9	ООО «Лисарт Люкс»	59,00	Арендатор (Договор 09-00421/00 от 30.08.00)

По объекту № 3: Сосновая аллея, вл.2-6

1	Сосновая аллея, д.2	ЗАО «Ирина»	269,30	Арендатор (Договор 09-00292/01 от 12.11.01
2	Сосновая аллея, д.4	ООО «ПКФ «Контакт»	64,40	Арендатор (Договор № 09-00592/99 от 15.12.99)
3	Сосновая аллея, д.6	АОЗТ «Ремжилсервис»	283,70	Собственник
4	Сосновая аллея, д.6	ООО Музыкально-издательский центр «Музпром-МО»	243,50	Арендатор (Договор № 09-00201/01 от 03.08.01)

Департамент имущества города Москвы
20 09 03






ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"ПСФ "КРОСТ"
ИНН 7712005280